Resultado de Investigación

# La industria de la construcción de vivienda: características administrativas, financieras y tributarias




Andrea Lorena Arteaga Flórez
Ivannia Lilet Mayag Chud

Universidad Mariana
Editorial UNIMAR







# La industria de la construcción de vivienda: características administrativas, financieras y tributarias

Andrea Lorena Arteaga Flórez
Ivannia Lilet Mayag Chud



ARTEAGA FLÓREZ, A. L., and MAYAG CHUD, I. L. *La industria de la construcción de vivienda*: características administrativas, financieras y tributarias [online]. San Juan de Pasto: Editorial Unimar, 2022, 101 p. Resultado de investigación collection. ISBN: 978-628-7548-04-6. Available from: https://books.scielo.org/id/p77j5. https://doi.org/10.31948/editorialunimar.161.



# Colección

## Resultado de Investigación

# La industria de la construcción de vivienda: características administrativas, financieras y tributarias









San Juan de Pasto

2022

Andrea Lorena Arteaga Flórez
Ivannia Lilet Mayag Chud

***La industria de la construcción de vivienda: características administrativas, financieras y tributarias***

**Autores**: Andrea Lorena Arteaga Flórez, Ivannia Lilet Mayag Chud

**e-ISBN**: 978-628-7548-04-6

**Páginas:** 101

**Editora**: Luz Elida Vera Hernández

**Fecha de publicación**: 2022

Existencias

Libro Biblioteca Nacional de Colombia – Libros

***La industria de la construcción de vivienda: características administrativas, financieras y tributarias***

**Autores**: Andrea Lorena Arteaga Flórez, Ivannia Lilet Mayag Chud

**Entidad editora**: Editorial UNIMAR, Universidad Mariana

**Fecha de publicación**: 2022

**Páginas**: 101

**e-ISBN**: 978-628-7548-04-6

**Edición**: Primera

**Formato**: Digital

**Colección**: Resultado de Investigación

**Materia**: Investigación

**Materia tópico**: Investigación

**Palabras clave**: industria, construcción, vivienda

**País/Ciudad**: Colombia / San Juan de Pasto

**Idioma**: Español

**Menciones**: Ninguna

**Visibilidad:** Página web Editorial UNIMAR, Universidad Mariana

**Tipo de contenido:** La industria de la construcción de vivienda: características administrativas, financieras y tributarias

**Universidad Mariana**

Hna. **Aylem del Carmen Yela Romo** f.m.i.
Rectora

**Judy Basante Castro**
Vicerrectora Académica

**Ángela María Cárdenas Ortega**
Directora de Investigaciones

**Luz Elida Vera Hernández**
Directora Editorial UNIMAR

**Pares Evaluadores**

Dra. **Yolanda González Castro**
Universidad Nacional Abierta y a Distancia, Colombia

Dr. (c) **José Alexander Velásquez Ochoa**
Corporación Universitaria Americana, Colombia

**Editorial UNIMAR**

**Luz Elida Vera Hernández**
Directora Editorial UNIMAR

**Ana Cristina Chávez López**
Corrección de Estilo

**Johan Esteban Botina Portillo**
Diseño y Diagramación

**Correspondencia:**

Editorial UNIMAR, Universidad Mariana
San Juan de Pasto, Nariño, Colombia, Calle 18 No. 34 – 104
Tel: 6027244460 - Ext. 185
E-mail: editorialunimar@umariana.edu.co

**Depósito Digital**

Biblioteca Nacional de Colombia, Grupo Procesos Técnicos, Calle 24, No. 5 - 60 Bogotá D.C., Colombia.

Biblioteca Hna. Elisabeth Guerrero N. f.m.i. Calle 18 No. 34 - 104 Universidad Mariana, San Juan de Pasto, Colombia.

**Disponible en:** https://libros.umariana.edu.co

**Cítese como**: Arteaga-Flórez, A. L. y Mayag-Chud, I. L. (2022). *La industria de la construcción de vivienda: características administrativas, financieras y tributarias.* Editorial UNIMAR. https://doi.org/10.31948/editorialunimar.161

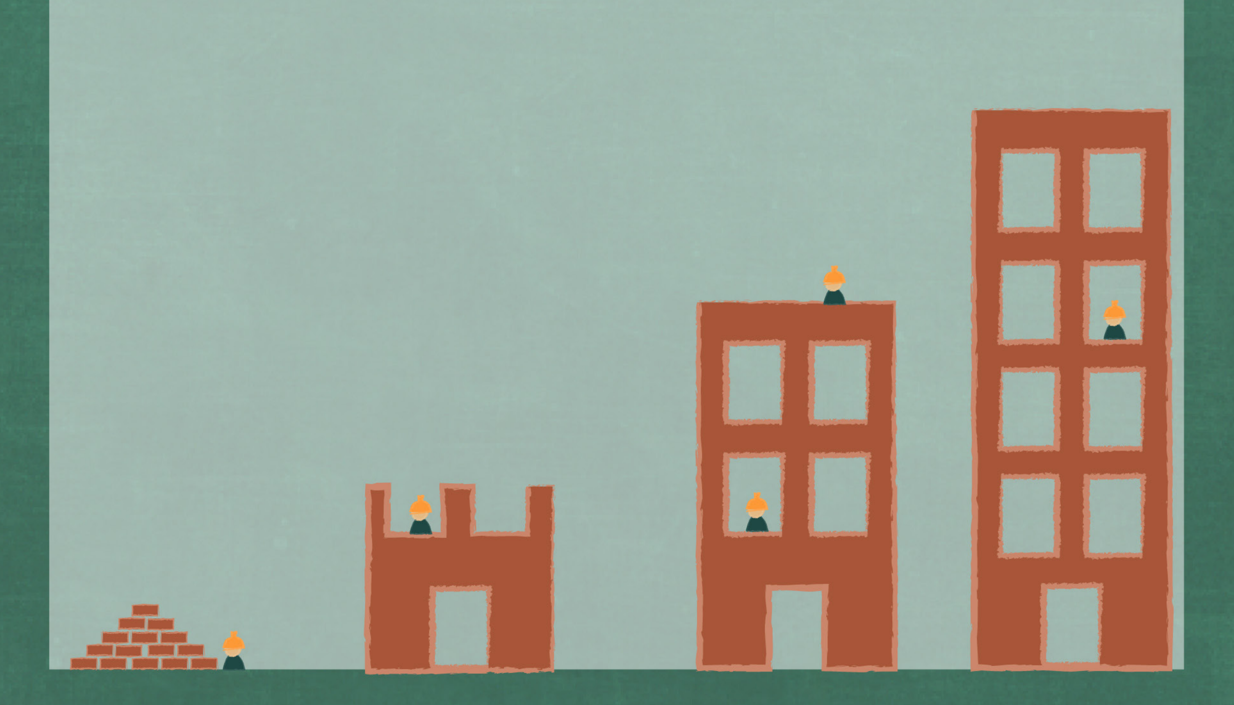

DIOS HOGAR PATRIA
UNIVERSIDAD MARIANA
Universidad
Mariana

# Agradecimientos



A todos los propietarios y gerentes de las empresas pertenecientes a la industria de la construcción de vivienda de la ciudad de Pasto quienes, de manera directa e indirecta, participaron en la consecución de los resultados que dieron origen al presente libro.

De igual manera, a la Universidad Mariana, patrocinadora de cada una de las actividades necesarias para el desarrollo de los objetivos propuestos. A la comunidad de Hermanas Franciscanas, por la oportunidad de trabajo y cualificación en la Universidad. Y, a todas aquellas personas que participaron en la obtención de los resultados plasmados en el presente libro.



# Prólogo

El hecho de que la industria de la construcción en la ciudad de Pasto y, en general, en el departamento de Nariño, haya sido considerada poco estructurada en todos sus eslabones, ha llevado a que sea un sector con algunas desventajas, sobre todo en las Pequeñas y Medianas Empresas (PYME), siendo estas organizaciones, parte importante y representativa de la economía regional, con gran potencial dinamizador desde la generación de empleo y el crecimiento industrial.

El libro relata la industria de la construcción de vivienda y da una mirada desde la administración y la contaduría; recoge las opiniones de los constructores y gerentes de las PYME de construcción en la ciudad de Pasto, específicamente sobre aspectos del proceso administrativo y de la dinámica de las áreas funcionales de una organización, incluyendo actividades de mercadeo, tecnología e innovación, además de dar una visión general de la situación financiera de las empresas y el retorno de las inversiones a sus accionistas; por último, recopila aspectos tributarios de índole nacional y local. Por lo tanto, es un tema de interés para conocer la dinámica de este sector.

De esta manera, se llega a la población lectora: estudiantes, docentes, investigadores y público en general, que hacen parte de las ciencias sociales, en especial de las ciencias administrativas y tributarias; también es útil para los involucrados en el sector de la construcción de vivienda, entre ellos constructores y gerentes, que buscan profundizar aspectos administrativos, financieros e impositivos.

Por último, se resalta que, a través de la investigación que genera como uno de sus productos el libro que se presenta, fue posible un acercamiento de la academia, en particular de la Universidad Mariana, con el sector empresarial, mostrando posibilidades de articulación con grupos de investigación que pueden aportar a la industria de la construcción en la región.

**Andrea Lorena Arteaga Flórez**

# Contenido





# Índice de Figuras

# Índice de Tablas





# Introducción

El sector de la Construcción se encuentra entre las industrias más representativas de la economía colombiana, debido al valor agregado que genera; en él intervienen otras industrias como la de materiales y elementos, minerales, transporte, el sector financiero y las plataformas comerciales, siendo de gran aporte por el empleo que genera; su impacto se ve reflejado en la cadena de valor, además de dinamizar la contratación de mano de obra en varios frentes. Esta industria ha venido creciendo en Colombia, siendo este sector, un pilar fundamental en la economía del país, como afirma la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL, 2019, citada por Velásquez, 2020):

> Desde comienzos de este siglo, el valor de la producción de la construcción de edificaciones en Colombia ha mantenido una tendencia al alza, con un crecimiento promedio anual del 13,7 %, con lo que alcanzó los 74,5 billones de pesos en 2017. (p. 34)

Así, el sector de la construcción y, específicamente, el de edificaciones en Colombia, ha presentado ciclos crecientes y decrecientes con la demanda del producto, en las tasas de interés, con los recursos financieros y, las políticas que ponen en ejecución los gobiernos (Cuellar, 2018), siendo, además, un sector que genera empleo y aporta al Producto Interno Bruto (PIB), como lo expresa CAMACOL (2019a):

> La construcción de edificaciones aporta con cerca de 10,3 billones de pesos en salarios directos a los trabajadores y articula más del 54 % de los sectores productivos con los que, de manera conjunta, promueven el empleo y la producción en Colombia. (p.15)

A pesar de ser un sector tan importante en Colombia, el departamento de Nariño y la ciudad de Pasto necesitan ciertas condiciones para que este sector se convierta en un factor que impulse el crecimiento económico y el empleo. Por ejemplo, debe superar algunas debilidades como la escasez de tierra urbana y el costo de la existente; además, el tipo de construcción de vivienda que se ha venido dando en mayor proporción en la ciudad, ha sido para sectores de altos y de medios ingresos, específicamente para vivienda de no interés social (No VIS), por razones de capacidad de pago.

En consecuencia, este sector tiene una demanda que depende del tipo de cliente y puede variar según los estratos sociales; así, sus sectores son diferenciados; su producción, por lo general, es por proyectos,

además de poseer una estructura cambiante. En la región se encuentra mayoritariamente PYME, organizaciones que cuentan con recursos económicos, humanos y tecnológicos, a más de la experiencia adquirida y el liderazgo de los directivos, quienes deben sobrellevar los cambios en el entorno.

Por otra parte, la dinámica de la industria de la construcción está asociada con la competitividad de otros sectores económicos, siendo necesario llevar a cabo un análisis de este sector, que evidencie la situación de las empresas en la ciudad de Pasto. Bajo este contexto, la investigación que dio origen a este libro, buscó analizar la situación de la industria de la construcción de vivienda en la ciudad de Pasto, en sus aspectos administrativos, financieros y tributarios. Se indagó a los constructores de la ciudad, sobre sus características administrativas; además, se tomó datos de la Superintendencia de Sociedades (SIREM), para analizar de manera general la situación financiera y, por último, de acuerdo con información secundaria, se identificó la evolución tributaria y los incentivos fiscales de esta industria.

Por lo anterior, el libro contiene cuatro capítulos: en el primero, se presenta las generalidades de la investigación, que permiten su contextualización; en el segundo, se caracteriza la industria de la construcción de vivienda en los procesos administrativos y aspectos de productividad, mercadeo y tecnología e innovación; en el tercero, se analiza la situación financiera con los indicadores más representativos como financiamiento, productividad, rentabilidad, eficiencia; y finalmente, en el cuarto, se identifica las cargas tributarias y el grado de aplicación de los beneficios tributarios del sector de la industria de la construcción de vivienda en San Juan de Pasto.

# 1. Generalidades de la industria de la construcción de vivienda

## 1.1 Problemática en contexto

El gremio de la construcción se ha catalogado como uno de los sectores con mayor crecimiento para la economía colombiana, siendo una industria dinámica y en desarrollo. La tasa de desempleo de Colombia en el año 2015 fue de un 9 % aproximadamente y el sector de la construcción aportó un 6,5 % del volumen de ocupación en el país (Departamento Administrativo Nacional de Estadística [DANE], 2015; 2016). Para el año 2019, el sector Construcción fue el que más empleos formales generó (Fundación para la Educación Superior y el Desarrollo [Fedesarrollo], 2020).

Por otra parte, CAMACOL (2020a) argumenta que, desde inicios del año 2000, el valor de la construcción de edificaciones en Colombia se ha encontrado, por lo general, con una tendencia al alza; sin embargo, el año 2020 fue negativo para este sector, debido a los efectos económicos que causó la COVID-19 (coronavirus); por ejemplo, en la disminución de empleos y en la compra de vivienda. Las cifras reportadas por CAMACOL (2020b) evidencian que:

> En el pasado mes de octubre de 2020 la disposición para adquirir vivienda se encontró en -8,2 %; es decir, 9,7 p.p. por debajo del dato del mismo mes de 2019 y 9 p.p. por encima en relación con el dato del mes anterior. (p. 18)

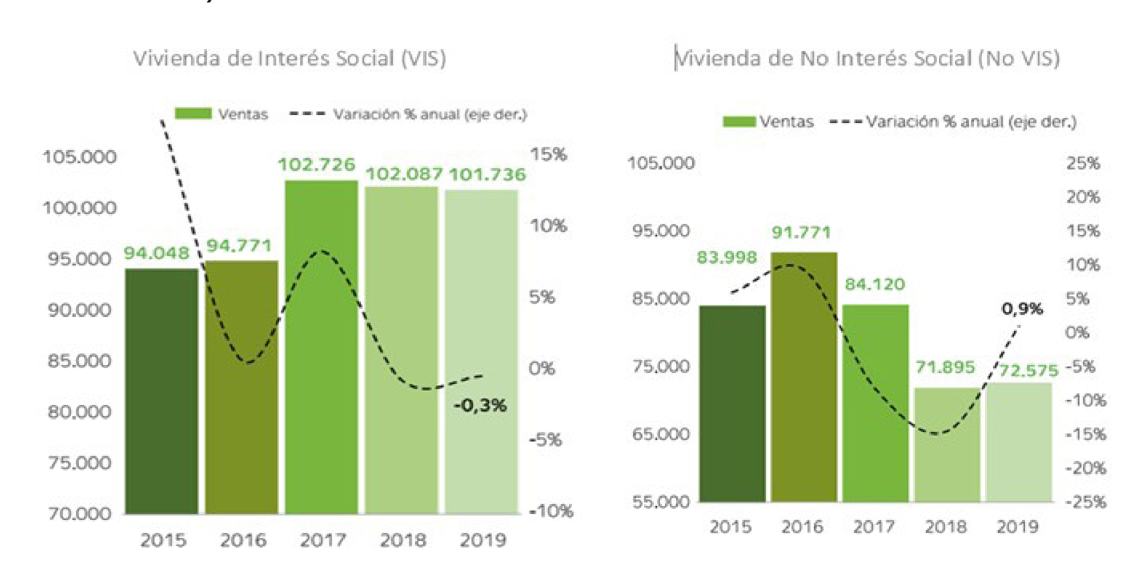
Por otra parte, haciendo énfasis en el sector de la construcción en el departamento de Nariño, según estadísticas del DANE (2016), ha ascendido en los últimos años y han surgido nuevas empresas constructoras que se han mantenido, pese a la competencia y a las distintas reformas tributarias estructurales; además, se observó un incremento en las obras de construcción en la ciudad de Pasto. Este avance fue explicado por el desarrollo de obras de infraestructura aeroportuarias, viales, civiles y de vivienda, reflejando a través de estadísticas, un aumento significativo en el área aprobada para la construcción de vivienda y edificaciones. La situación del departamento y, específicamente, de la ciudad de Pasto, ha sido muy parecida a la del país. El informe de gestión de CAMACOL (2019a) sostiene que, en Nariño, "la industria de la construcción aportó al PIB aproximadamente 1.353.000 millones de pesos anuales, con una participación del 9,2 % para el año 2018" (pp. 65-66).

La oferta de vivienda incluye vivienda de interés social (VIS) y vivienda de no interés social (No VIS). La Ley 1955 de 2019 estableció que el

valor de la vivienda VIS no debe exceder los 135 salarios mínimos. Para el año 2019 se encontró que, la vivienda VIS redujo las ventas, pasando de 102.087 a 101.736 unidades habitacionales; y, la vivienda No VIS, presentó un ligero incremento de ventas, pasando de 71.895 en 2018 a 72.575 en 2019 (CAMACOL, 2019b) (Ver Figura 1).

**Figura 1**

*Ventas VIS y No VIS 2015-2019*




Fuente: CAMACOL (2019b)

Lo anterior ratifica la importancia de esta industria en la economía; su relevancia en el aporte económico y social perfila a este sector, como hito clave en la búsqueda del crecimiento económico local. De igual manera, se hace énfasis en las micro, pequeñas y medianas empresas (MIPYMES), porque son las que, en su mayoría, se hallan en el sector de la construcción en la ciudad de Pasto. De acuerdo con la afirmación de Arteaga y Mora (2014), estas son numerosas y favorecen la existencia de un entorno competitivo; además, tienden a operar mediante estructuras descentralizadas y, pueden ser más dinámicas que las grandes empresas, debido a que pueden reaccionar rápidamente ante los cambios externos, por contar con estructuras más pequeñas.

Sin embargo, existen problemas dentro de este tipo de empresas, como reconocen Franco y Urbano (2019), quienes afirman que poseen debilidades intrínsecas a su dimensión, basadas en recursos propios restringidos, lo que afecta su competitividad. Lo anterior coincide con lo escrito por Maya et al., (2018) respecto a las PYME de la ciudad de Pasto, e identifican que uno de los aspectos que interviene en la situación financiera de las empresas es la iliquidez, lo cual influye al momento de cumplir con obligaciones tanto financieras como tributarias y, en




la toma de decisiones. Unido a los aspectos financieros, las MIPYMES del sector de la construcción presentan problemas en sus procesos de contratación de obras públicas, porque las grandes obras necesitan liquidez para financiar los grandes proyectos y ganar licitaciones; y es inevitable que las MIPYMES sean catalogadas como de alto riesgo para obtener créditos.

Por otra parte, las MIPYMES evidencian debilidades en cuanto a procesos de planeación, según Arteaga y Mora (2014), en el sector industrial y de construcción. Únicamente un poco más del 50 % de este tipo de empresas realiza planeación estratégica, siendo un porcentaje bajo, impactando desfavorablemente en el desempeño empresarial, teniendo en cuenta que la planeación estratégica es una herramienta útil para afrontar el futuro, donde se debe flexibilizar estrategias, si es necesario.

Otro aspecto que se destaca en el sector de la construcción es la necesidad de vincular nuevas tecnologías y procesos de innovación. Con relación a la tecnología, Guerrero et al., (2017) sostienen que, cuando las empresas transforman la materia prima en productos terminados, tienen una ventaja respecto a las nuevas tecnologías; además, estas tecnologías fortalecen habilidades comunicativas y laborales entre personas y empresas. En cuanto a la innovación, Franco y Urbano (2019) manifiestan que las MIPYMES y, en especial las constructoras, presentan debilidades en sus procesos de innovación, lo que disminuye su competitividad, donde las principales razones para no innovar, son la falta de recursos propios y algunas dificultades para acceder al financiamiento.

Así, partiendo de las características propias de las empresas MIPYMES colombianas, siendo estas transcendentales para la competitividad y desarrollo del país, se considera la necesidad de conocer la dinámica que ha presentado la industria de la construcción y, su caracterización empresarial, financiera y tributaria, específicamente en el sector de la construcción de vivienda en la ciudad de Pasto.

## 1.2 Justificación

La construcción en Colombia es uno de los sectores que promueve la economía nacional, dado que suple una de las necesidades básicas del ser humano. La importancia a nivel macroeconómico del sector se evidencia a través del aporte al empleo, puesto que, dados los bajos requerimientos en capacitación, es un gran absorbente de mano de obra. De igual manera, la interrelación y aporte al crecimiento de otros sectores, es un indicador de la dinámica existente en la economía constructora; como lo exponen Mogollón y Peñuela (2018), el sector de la construcción impulsa a reducir los dígitos del desempleo, promueve

diferentes sectores, siendo muy importante, el industrial; además, proporciona al país evolución e innovación, reflejadas en los diferentes proyectos de construcción.

El crecimiento del PIB permite mayor rentabilidad de las inversiones futuras; esta estabilidad en el sector es explicada en gran medida por la naturaleza misma de la construcción que, como principales características del producto, evidencia la no trazabilidad y el alto valor. De esta manera, la dinámica de este sector permite que las empresas constructoras se encuentren en un escenario menos disperso, con relación a la sensibilidad que pueda tener ante los cambios en el entorno, permeando de cierta medida, el accionar interno de la empresa.

Sin embargo, estas empresas, en especial las MIPYMES, que hacen parte de la población objeto de estudio, presentan algunas debilidades en procesos de planeación, específicamente en planeación a largo plazo, escasa tecnología e innovación, dificultades en la formulación y desarrollo de estrategias de mercadeo, además de problemas de liquidez.

En este orden de ideas, es relevante conocer las características administrativas y de las áreas funcionales de las empresas de este sector por medio de sus constructores y administradores, dar una visión general de la situación financiera de las empresas y el retorno de las inversiones a sus accionistas, a más de recopilar aspectos tributarios de índole nacional y local. El estudio desde la contribución de esta industria en la economía de una región, se justifica por el aporte que estas empresas hacen a variables relevantes como empleo, PIB y por el impulso a otros sectores de la economía del departamento de Nariño y la ciudad de Pasto.

Por lo tanto, el estudio parte desde la necesidad de conocer la dinámica y características de la industria de la construcción, constituyéndose en una línea de base para posteriores estudios. Desde esta óptica, se busca que las entidades involucradas en el sector de la construcción, conozcan sus características en el ámbito empresarial; es así como los empresarios buscan identificar los factores competitivos y generar estrategias que permitan mejorar las condiciones de las organizaciones.

## 1.3 Fundamentación Teórica y Conceptos

La temática que soporta teóricamente esta investigación está relacionada con las características de la construcción de vivienda y los elementos administrativos, financieros y tributarios.

### *1.3.1 Características generales del sector construcción*

El sector de la construcción es uno de los principales dinamizadores de la economía; utiliza mano de obra y materiales de otros sectores;




proporciona bienestar en una sociedad, al construir viviendas, parques, colegios, carreteras, puertos y hospitales; se constituye en una necesidad para el crecimiento y desarrollo de las regiones y, por ende, de países. De igual manera, es un elemento primordial en el desarrollo de las sociedades, responsable directo de la creación de infraestructura de vivienda y transporte, en las que se gesta la cultura y el crecimiento económico de la humanidad (Acevedo et al., 2012).

Bajo este entendimiento, cuando se adquiere una vivienda, no solo se compra un inmueble; también se adquiere un derecho que se configura a partir de las interacciones con otras familias, en un espacio predeterminado, donde el gobierno ha dispuesto una propiedad general que permite el disfrute pleno de la ciudad. Así, las vías o los parques se convierten en un lugar de intercambio de información y de interrelación personal. El valor de las obras civiles se obtiene a partir de los costos generados para su obtención, pero, en sí misma, no tiene valor comercial. Lo contrario ocurre con la vivienda; al ser un bien privado, sí tiene un valor comercial que se ve influenciado por la presencia de las obras civiles, lo cual se conoce como la valorización del inmueble y se refleja en una carga impositiva para el propietario.

Por lo anterior, la actividad constructora en Colombia se divide en: edificaciones, que se dedica especialmente, a soluciones de vivienda; y la de las obras civiles de infraestructura, que desagrega en públicas y privadas (Prestan, 2017). Para el presente estudio se tomó la construcción de edificaciones, rama que se clasifica en arrendamiento de equipo, reparación, mantenimiento y construcción. La subdivisión de construcción se divide en: residenciales y no residenciales; específicamente, la investigación se enfoca en vivienda residencial e incluye VIS y no VIS.

Continuando con el tema de la edificación de vivienda, la compra de vivienda es una acción que los hogares han planificado durante un buen tiempo, dado que es, probablemente, el bien más costoso que se adquiere. Este alto costo de la vivienda sugiere también una relación existente en la práctica con el mercado financiero, en tanto el financiamiento de vivienda se puede hacer a partir de ahorros programados o de préstamos para la adquisición.

En este sentido, el concepto de vivienda va más allá del hecho de tener paredes y un techo, pues permite a los hogares, el acceso a unas necesidades básicas. El acceso a la vivienda facilita a las personas que la habitan, desarrollar una identidad, así como el sentido de pertenencia a un espacio, además de gozar de un entorno configurado a partir de las particularidades de cada unidad familiar, enmarcadas en procesos culturales, económicos y sociales que contribuyen a generar ciudades. De esta manera, se avanza hacia una nueva concepción, donde se

destaca la distinción entre casa y vivienda, a la vez que permite una intervención focalizada al mejoramiento de las condiciones de vida y el déficit de vivienda de los grupos poblacionales más pobres.

Por otra parte, al hablar de déficit de vivienda, subyace la consideración del mercado de vivienda como un mercado asimétrico. Siguiendo el modelo del mercado inmobiliario de Mankiw (2006), el desequilibrio no es atribuible a la demanda en un primer momento; se da gracias a que la oferta es rígida en el corto plazo, principalmente por el tiempo que demora la construcción de una vivienda, así como la escasez de suelo apto para la construcción, a la planificación pública o a la especulación. Un aumento en la oferta de vivienda es un producto de decisiones de construcción efectuadas con bastante antelación que, según el autor, depende en gran medida de los precios relativos de las viviendas existentes.

Unido a lo anterior, el gobierno nacional ha subsidiado proyectos de vivienda tanto de interés social como de no interés social. Según el informe del Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) y CAMACOL (2015)

> el Gobierno Nacional en los últimos años ha impulsado programas que dinamicen la economía del país, como el gasto en inversión para la construcción de obras civiles y de edificaciones, el cual desempeñó un papel determinante para el año 2015 e inicios de 2016, y lo seguirá haciendo en los siguientes años. (p. 13)

Sin lugar a dudas, la construcción se considera un sector fundamental en la economía colombiana; por ello, los gobiernos aplican programas e incentivos en tasas de interés y subsidios en viviendas nuevas. Como lo anuncian el SENA y CAMACOL (2015), son programas de vivienda social, como el subsidio a la tasa de interés para la VIS y la puesta en marcha de nuevas estrategias como el programa 'Mi Casa ya', el subsidio a la tasa de interés para vivienda de clase media y, más recientemente, el programa de arrendamiento social.

Teniendo en cuenta la importancia del sector de la construcción en Colombia, existen organizaciones que refieren informes y estadísticas periódicas con respecto a esta industria, comportamiento de la actividad edificadora, licencias de construcción, aportes a la generación de empleo y datos financieros, por ejemplo, están: CAMACOL, el DANE, el Sistema de Información y Reporte Empresarial (SIREM), los cuales pueden aportar en índices laborales y bases de datos de la comercialización de productos.

### 1.3.2 La administración en las organizaciones

Todas las empresas, independientemente de su tamaño y actividad, requieren una adecuada administración, donde se tome decisiones pertinentes para llevar a cabo su misión. En este sentido, Chiavenato (2007) expresa que, las organizaciones necesitan tomar decisiones, coordinar actividades, dirigir personas, evaluar desempeños; por lo tanto, precisan un administrador que se adecúe a las exigencias del medio y conozca diversas disciplinas. Siguiendo a Martínez (1999), la administración también significa una disciplina que surgió en el presente siglo, con relación al estudio de la planeación, organización y control del trabajo, recursos y resultados en las organizaciones.

En este sentido, administrar es una función que definen las personas que toman las decisiones dentro de un adecuado proceso. Stoner et al., (1996) manifiestan que el proceso administrativo es un método en el que todos los gerentes desempeñan ciertas actividades interrelacionadas con el propósito de alcanzar las metas que desean. Así, el proceso administrativo se identifica como la estructura básica de la práctica administrativa, la cual se ha mantenido por generaciones y ha sido un modelo con el cual se estandariza la función del administrador. Chiavenato (2007) explica que las funciones administrativas que comprenden los elementos o etapas del administrador, fueron creadas por Henri Fayol en el año de 1916, las cuales son resumidas en: planear, visualizar el futuro; organizar: construir estructura; dirigir: orientar al personal; coordinar: armonizar los esfuerzos colectivos; y controlar: verificar que todo suceda de acuerdo a las reglas.

Continuando con otras definiciones del proceso administrativo, iniciando con la planeación, Duque (2018) determina lo que se busca obtener en una organización; define condiciones del futuro y lo que se requiere para conseguirlo; mitiga los riesgos y toma decisiones para el futuro. Dentro de esta etapa se realiza investigación del entorno de la empresa, planteamiento de objetivos, estrategias, políticas y acciones a ejecutar en el corto, medio y largo plazo (Avalos et. al., 2017).

Siguiendo con la organización, esta busca obtener eficiencia de manera planeada y racional, estructura los recursos, determina a los responsables de administrar y la forma de interrelacionarse (Duque, 2018). La organización consiste en el diseño de estructuras, procesos, sistemas, métodos y procedimientos tendientes a la simplificación y optimación del trabajo (Avalos et al., 2017).

La dirección es aquella que logra realizar todo lo planeado por intermedio de la autoridad otorgada a un cargo jerárquico y se ejerce cuando se toma decisiones (Duque, 2018). Dentro de la dirección se encuentra la ejecución de los planes, la motivación, la comunicación y la supervisión para alcanzar las metas de la organización (Avalos et al., 2017).

Finalmente, el control encierra el ciclo propuesto, porque desde el momento de la planeación se debe estar verificando, controlando y revisando cada paso realizado y, sugiere la posibilidad de replantear lo que se había planeado, organizado y dirigido (Duque, 2018). También, es la ficha de cierre, la función que se encarga de evaluar lo que se planeó y se ejecutó (Avalos, et al., 2017).

Por lo anterior, la administración ocupa la función más importante de un gerente; es necesario tomar decisiones teniendo en cuenta el proceso administrativo en el corto, mediano y largo plazo, las cuales vayan en el cumplimiento de los objetivos de la organización; todas las organizaciones requieren ser administradas adecuadamente por individuos con conocimientos teóricos y prácticos.

### *1.3.3 Las áreas funcionales de una empresa*

En la administración y supervisión funcional está presente aún la teoría de Frederick Taylor (1971), cuya característica más sobresaliente de la administración funcional consiste en el hecho de que cada trabajador recibe orientación de un supervisor a cargo, desempeñando una función particular propia. Una empresa debe contar con diferentes recursos, como personal capacitado, recursos físicos y financieros para una adecuada organización y funcionamiento; por ello, debe estar dividida por áreas funcionales, para realizar sus actividades y trabajar de manera conjunta con el fin de alcanzar los objetivos establecidos por la dirección general de la organización.

En este sentido, Münch (2007) refiere que "un área funcional es el conjunto de funciones, actividades y responsabilidades, realizadas en un departamento, donde las empresas agrupan las labores en áreas funcionales a través de la aplicación de técnicas de organización" (p. 10). Así mismo, la departamentalización funcional o división de áreas funcionales consiste en atribuir a cada unidad de trabajo, la responsabilidad de una función organizacional (Avalos, et al., 2007).

En general, las áreas funcionales son operaciones, mercadeo, finanzas y recursos humanos, pero dependen del tamaño de la organización, del volumen de operaciones y recursos, la división de áreas y actividades. Refiriéndose a la importancia de estas áreas funcionales Rubio (2008) aclara que los directivos de empresa tienen la misión primordial de coordinar las actividades de los distintos responsables de cada departamento: compras, mercadotecnia, finanzas, producción, investigación y desarrollo; todo ello variará, en función de que exista un control de niveles; es decir, una estructura pequeña, mediana o grande.

Por ejemplo, según Münch (2010), una empresa pequeña no necesariamente tiene que contar con todos los departamentos o áreas; una o pocas personas pueden realizar las actividades de esa área;

conforme las organizaciones crecen, se vuelven más complejas y es necesario que un especialista y colaboradores se dediquen a cada una de las actividades:

> las áreas funcionales son muy importantes porque, a través de éstas se logra los objetivos de la empresa; la existencia de estas áreas permite mayor eficiencia y eficacia promovida por la especialización, la cual elimina la duplicidad de funciones y facilita una optimización de recursos; es así como, delimita funciones y jerarquías. (p. 211)

Siguiendo a Münch (2007; 2010), la organización de las áreas funcionales depende del tamaño, giro o actividad de la empresa. Cada una de las áreas, por lo general, tiene un jefe o responsable de área. Es decir, la creación de departamentos será una mejor forma de estructurar las organizaciones; así, los trabajadores se agruparán por departamentos como producción, compras, finanzas, ventas, mercadeo, recursos humanos (Rubio, 2008). Como ya se expresó, el número y la denominación de departamentos o áreas tiene que ver con el tamaño y la actividad de la empresa; sin embargo, en los siguientes párrafos se hace una breve descripción de los más importantes.

En este sentido, el departamento o área de Producción en una empresa, es el encargado de la transformación de los insumos y materiales, en productos o servicios terminados, donde tengan utilidad. Como manifiesta Rubio (2008), la producción ha sido definida como la fabricación de un objeto físico por medio de maquinarias, personas y materiales; producir significa crear; que lo que se produce o transforme sea apto para satisfacer alguna necesidad humana, donde se reconozca su valor; por ende, enfatiza Rubio: "la Dirección de área y su equipo deben concentrarse en técnicas de producción, donde predominen altos volúmenes de productos y una política de costes, como elementos diferenciales con sus competidores" (p. 190).

Dentro de las áreas funcionales, ahora el énfasis está en Mercadeo, departamento encargado de identificar necesidades de los clientes y satisfacerlas, claro está, a través de conocer muy bien al cliente. Teniendo en cuenta la definición de Kottler y Armstrong (2013) sobre la dirección de mercadeo: "la dirección de marketing diseña estrategias que generen relaciones rentables con sus clientes, siendo el marketing como arte y ciencia de elegir mercados meta y construir relaciones redituables" (p. 9). Del mismo modo, Rubio (2008) expone que, el departamento de mercadeo requiere información sobre las condiciones y evolución de los mercados, además del funcionamiento de la competencia. Así, este departamento debe contar con el personal para llevar a cabo sus metas, atraer nuevos clientes y fidelizar a los existentes a través de la creación y el intercambio de valor.




Igualmente, es esencial el departamento de Talento Humano, porque permite el adecuado funcionamiento de la empresa; debe tener presencia activa dentro de toda estructura empresarial, estar formalizado y desarrollado completamente, para cumplir con los objetivos de la empresa. También se le denomina 'Área de recursos humanos'; como lo define Chiavenato (2008), es un conjunto de prácticas de recursos humanos, donde una organización maneja sus actividades de reclutamiento, selección, formación, remuneración, prestaciones, comunicación, higiene y seguridad en el trabajo. Además, según Rubio (2008), es una responsabilidad para aquellos gestores que se relacionan con personas y describen el trabajo que deben realizar, que se responsabilizan del trabajo que afecta al personal de la empresa y sus relaciones dentro de la misma.

En consecuencia, el manejo adecuado del área de talento humano es indispensable en una organización, por lo cual se debe contar con personal capacitado y buscar mecanismos para motivarlo de la mejor manera. Finalmente, Münch (2007) reitera que el personal debe reunir cualidades, competencias y conocimientos necesarios para desempeñarse eficientemente en los puestos y niveles jerárquicos de la empresa.

Existen otras áreas o departamentos importantes en las organizaciones como son: Tecnología e Innovación o, simplemente, Innovación; sin embargo, como se expresó, no todas las empresas cuentan con divisiones en sus funciones. A pesar de ello, se expone la finalidad e importancia de esta área.

La innovación hoy en día es un factor clave en el desarrollo de una empresa; se ha convertido en un determinante para su rentabilidad y para ser competitiva en el mercado; el Manual de Oslo (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos [OCDE] y Oficina de Estadística de las Comunidades Europeas [Eurostat], 2005) la define como:

> una innovación es la introducción de un nuevo, o significativamente mejorado producto o servicio, de un proceso, de un nuevo método de comercialización o método organizativo, en las prácticas internas de la Empresa o las relaciones exteriores. (p. 56)

Con el surgimiento de la llamada 'Sociedad del Conocimiento', el cambio tecnológico se ha convertido en el principal motor para el desarrollo, de suerte que, interactuar y formar redes de aprendizaje, fortalece la capacidad científico-tecnológica de una empresa, e incrementa la productividad y la competitividad a través del desarrollo continuo de las innovaciones, tanto en procesos como en productos (Sanabria et al., 2017).

Schumpeter (citado por Sanabria et al., 2017) definió la evolución, en términos de los cambios que tienen lugar en el seno de las organizaciones; colocó al cambio tecnológico en el seno de la evolución y, al empresario, como el ente innovador de las empresas. En este sentido, Villavicencio y Arvanitis (1994, citados por Martín et al., 2016) aseveran que la innovación tecnológica es el resultado de las capacidades tecnológicas que desarrolla la empresa mediante el aprendizaje y la manera primordial con la cual adquiere la capacidad de responder a desequilibrios impuestos por la técnica, la mano de obra o el mercado, con el fin de innovar.

Por otra parte, el Manual de Oslo (OCDE y Eurostat, 2005) menciona cuatro tipos de innovaciones: 1) de producto (involucra cambios relevantes de las características de los bienes o de los servicios); 2) de proceso (cambios significativos en los métodos de producción y distribución); 3) innovaciones organizativas (nuevos métodos de organización); 4) innovaciones de mercadotecnia (puesta en práctica de nuevos métodos de comercialización, cambios de diseño, envase de productos, promoción, plaza de productos y métodos de asignación de precios). Es así como las empresas están en constante cambio y evolucionan para mejorar procesos, ventas e, inclusive, algunas innovan en sus procesos organizacionales, lo cual contribuye a que mejoren sus relaciones exteriores y su ambiente laboral y, a disminuir algunos procesos innecesarios y costos administrativos.

### *1.3.4 Las finanzas en la empresa*

Según Gutiérrez et al., (2019), la realización de obras de construcción hace necesario el uso de una gran fuerza financiera, ya sea esta proveniente de los propietarios o de entidades financieras; por ello, se debe evaluar si la toma de este riesgo financiero es viable al momento de invertir recursos económicos necesarios para el desarrollo del proyecto de construcción y, certifican que "las entidades de financiación y crediticias deben priorizar a estas industrias, dado que generan dinamismo económico en el país" (p. 144).

Respecto a la rentabilidad de las empresas de construcción, Ross et al., (2010) manifiestan que "la rentabilidad tiene como finalidad, medir la eficacia con la que las empresas usan sus activos y la eficiencia con la que administran sus operaciones" (p. 99). Y, por su parte, Reyes et al., (2020), en un estudio realizado en el municipio de Ipiales, departamento de Nariño, concluyen que, el sector de la construcción genera valor al momento de evaluar la rentabilidad:

> Para los años 2014-2016, el Retorno sobre los Activos Netos (RONA) se ubicó en 52,27 %, 53,27 % y 41,40 %, encontrándose por encima del CPPC que estuvo en 14,06 %, 13,98 % y 15,12 %, respectivamente, respondiendo a que las empresas del sector

> construcción son suficientemente eficientes a la hora de generar rentabilidad que contribuya a cubrir el costo de la deuda a través de fuentes de financiación externas y el costo del patrimonio mediante fuentes de financiación internas. (p. 112)

Por otra parte, Topalov (1984, citado por Migueltorena y Linares, 2019) concluye que "el valor del suelo se define por aquello que se puede hacer en él, y su precio está determinado por la demanda" (p. 3); de modo que, los mercados inmobiliarios predominan en los tipos de construcciones singulares, razón por la cual mencionan la necesidad de conformar precios del suelo urbano y definir el precio con base en la valorización de los capitales. En el proceso intervienen la adquisición del suelo y, posteriormente, la intervención de un capital para la modificación, construcción y uso del suelo

**Análisis financiero.** Es una herramienta que se aplica a los estados financieros de las organizaciones. Estupiñán (2020) compara los estados del año actual con los de años anteriores, a fin de orientar acerca de la evolución económica porque, parte de los datos originariamente obtenidos del desempeño de la empresa que se ha compilado en los datos cuantitativos contables, permite tomar decisiones empresariales.

De otra parte, De Tena (2018) rescata que el diagnóstico financiero analiza las operaciones realizadas por las empresas en cuanto a inversión, financiación y operación a corto, mediano y largo plazo; para ello se apoya en la información contable y realiza la aplicación de los indicadores financieros como liquidez, rentabilidad, costo de capital, productividad y endeudamiento.

**Indicadores de Productividad.** Representan la relación entre los ingresos y los egresos de una organización, en las cuales los ingresos hacen referencia a los pesos invertidos y, los egresos a los pesos vendidos (Schroeder, 1992, citado por Robles, 2012). Es decir, que la productividad mide si los activos que poseen las empresas están generando ingresos y, cuando no se obtiene ingresos, se habla de activos improductivos. De otra parte, Oliveira (2017), dice que miden la cantidad de recursos que usan las empresas para realizar un producto.

**Rentabilidad**. De la Hoz et al., (2008) exponen que "la rentabilidad hace alusión al provecho económico obtenido mediante la operación" (p. 91); para ello, comparan de forma contable los ingresos con los costos del ejercicio. Al hacer uso de este indicador financiero, obtienen la efectividad de la gestión administrativa del negocio. Nava (2009) afirma que, es menester conocer oportunamente la eficiencia de todas las actividades que desarrolla la organización y, medir el gasto de los insumos de producción, el desempeño del componente de los activos y el desarrollo de los procesos; esto "permitirá disminuir los gastos innecesarios, operar los activos al 100 % o, deshacerse de aquellos

que son inoperativos, con el fin de que la empresa rente el 100 % de su inversión" (p. 615).

**Costo de Patrimonio-Ku.** De acuerdo con Modigliani y Miller (1958; 1963, citados por Vélez-Pareja et al., 2021), Ku es nombrado como el costo de los activos (KA) o del patrimonio sin deuda o, costo del patrimonio o, del capital sin deuda o, antes de impuestos. Existen cuatro métodos para calcular el Ku; uno de ellos es "hacer que el dueño imagine un escenario sin deuda y se le pregunte qué tanto está dispuesto a ganar, suponiendo que la empresa no tuviera deuda" (p. 344).

### *1.3.5 Aspectos Tributarios*

En Colombia, la estructura tributaria es inestable, como consecuencia de la gran cantidad de reformas tributarias establecidas por el gobierno nacional, realizadas con el fin de incrementar el recaudo; sin embargo, "han sido ineficientes, dado que son recurrentes y generan altos costos administrativos, políticos y económicos, ocasionando retroceso en el régimen fiscal del país" (Acosta et. al., 2014, p. 122). Es claro que, al tener un gran número de reformas estructurales a lo largo del tiempo, se ocasione efectos importantes en la estabilidad, la eficiencia y la equidad, generando así, costos que inciden en la competitividad de los diferentes sectores económicos.

La constitucionalización del derecho tributario en Colombia ha desempeñado un papel muy importante en el sistema tributario; es claro que, ninguna norma de rango inferior puede contradecir las normas constitucionales, como establece la lógica jurídica del artículo 4º de la Constitución, ya que esta alumbra la validez de todo el sistema normativo en Colombia, pero, a su vez, la simple contradicción lingüística entre la ley y la Constitución, no genera inconstitucionalidad.

Los artículos 338 y 363 de la Constitución Política de Colombia (1991) establecen los principios constitucionales conforme a los cuales debe regularse el sistema tributario en Colombia; por un lado, están los de legalidad, certeza e irretroactividad; y del otro, los de equidad, eficiencia y progresividad; estos principios son la guía por parte del Estado y los entes públicos, con los cuales se debe avalar el carácter sustancial de igualdad de tratamiento en la tributación y las garantías de procedimiento tributario.

En Colombia se define al tributo, como una obligación de realizar una prestación pecuniaria a favor de un ente público para subvenir a las necesidades de éste; así, la ley vincula el deber de contribuir, con el fin primordial de obtener ingresos para el sostenimiento de los gastos públicos (Insignares, 2010).

Ahora bien, el tributo es aquella prestación pecuniaria establecida por la autoridad estatal en el ejercicio de su poder de imperio de la ley, destinado para el debido cumplimiento de sus fines; la obligación tributaria se encuentra regulada en la Constitución Política de Colombia (1991), que manifiesta que, "todos los colombianos deben contribuir al funcionamiento de los gastos e inversión del Estado dentro de los conceptos de justicia y equidad" (Art. 95, No. 9).

Es importante que los tributos sean fijados con claridad y de manera inequívoca, teniendo en cuenta sus elementos: a) una entidad estatal con derecho legal para exigir el pago del tributo; b) una persona natural o jurídica (sobre quien recae la obligación); c) la capacidad contributiva a la cual la ley confiere la generación de las obligaciones tributaria y, d) la base gravable y la tarifa (elementos determinantes de cuantía).

**Clasificación del tributo:**

**Impuestos**. Son una prestación pecuniaria que debe erogar el contribuyente, sin ninguna contraprestación y, que se cubre por el solo hecho de pertenecer a la comunidad (Sentencia C-010/18); son tributos que unilateral, obligatoria y coactivamente surgen por el solo hecho de la sujeción del contribuyente o responsable al poder de imposición del Estado, sin contraprestación o equivalencia directa e individual. El impuesto a su vez se divide en impuestos nacionales y municipales.

**Impuestos nacionales**. Son aquellos cuya reglamentación e implementación es común para todo el territorio colombiano; su administración se realiza por parte de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN); estos a su vez, son clasificados en impuestos directos e impuestos indirectos:

- **Impuestos directos**. Cuando la base imponible constituye una manifestación inmediata de la capacidad contributiva del sujeto obligado a la prestación tributaria (Abbamonte, 2009). Estos impuestos recaen directamente sobre la persona natural o jurídica y pueden ser clasificados en: Impuesto de renta y complementario, Impuesto al patrimonio, aquellos que se cobra por trámites personales como la obtención de documentos, pagos de derechos y licencias.
- **Impuestos indirectos**. Desde el punto de vista jurídico, cuando la base imponible solo expresa una capacidad contributiva presunta que afecta las transferencias o los consumos, la capacidad jurídica es presunta (Abbamonte, 2009), puesto que este impuesto recae en las necesidades de las personas que consumen ciertos bienes y servicios, cancelando así el impuesto.

**Impuesto de renta y complementarios**. La Ley 1819 de 2016 señala que es un tributo nacional directo de carácter forzoso para




el contribuyente, cuyo fin es recaudar un porcentaje a partir de las utilidades para coadyuvar a las cargas públicas (Acosta, 2007). Ahora bien, es un impuesto directo, porque recae la obligación sobre la persona, bien sea natural o jurídica y, lo que hace este impuesto es gravar la renta que se produce por la actividad económica del sujeto pasivo y se calcula a través de una depuración que se realiza a los ingresos que percibe, con las deducciones y costos en los que incurre.

**Impuesto sobre el valor agregado - IVA.** Es una contribución tributaria deducida a partir de los precios que los consumidores pagan por bienes y servicios. Es un gravamen de orden nacional y de naturaleza indirecta, obtenido a partir de los costos de producción y venta de las empresas (Leal, 2018). La función del IVA es gravar el consumo de bienes y servicios. Al hablar de impuesto indirecto, se hace referencia a que no recae sobre la persona, sino sobre los bienes, servicios o transacciones, aunque al final dicho impuesto lo termine cancelando una persona natural o jurídica.

**Impuestos municipales**. Después de los impuestos nacionales, los impuestos municipales son los que realizan un mayor aporte al recaudo tributario agregado del país; cada municipio tiene autonomía en materia tributaria, por mandato constitucional, siempre y cuando no sobrepase las normas establecidas. Algunos de estos impuestos son:

- **Impuesto de Industria y Comercio**. Se aplica a las actividades industriales, comerciales o de servicios, por parte de un contribuyente con establecimiento comercial; es cobrado y administrado por cada municipio.
- **Impuesto Predial Unificado**. Se encarga de gravar de forma anual el derecho de propiedad de inmuebles localizados en Colombia, como: locales, parqueaderos, lotes, apartamentos, casas, etc.
- **Impuesto de Delineación urbana (DU)**. Se aplica para la expedición de licencias de construcción, ampliación, modificación, adecuación y reparación de obras y terrenos (Alcaldía de Pasto, (2019), Estatuto Tributario Municipal de Pasto, p. 107)

**Tasas**. Son las contraprestaciones pecuniarias originadas en la ley, que hacen que los usuarios, en un caso particular, decidan utilizar determinado servicio público prestado por el Estado, donde existe una retribución por su pago, según la Sentencia C-465 de 1993.

**Contribución**. Se origina en la obtención de un beneficio particular de obras destinadas para el bienestar general; es de obligatorio pago para todos los contribuyentes, ya que son un medio para financiar los gastos del Estado.

**Beneficios tributarios**. Constituyen incentivos otorgados por el Estado; son un instrumento importante que ayuda a fomentar la inversión, promover el desarrollo y la competitividad empresarial, a fin de ayudar con el crecimiento económico del país. El concepto hace referencia a la existencia de tarifas diferenciales en el impuesto, divergencias en la incorporación de elementos para la determinación de la base gravable y, plazos diferentes para el pago (Bautista, 2014). Por lo anterior, los beneficios tributarios anulan o aminoran la carga impositiva a los sujetos pasivos y están sometidos a la observancia del principio de legalidad; han sido catalogados como: taxativos, limitados, personales e intransferibles, teniendo en cuenta que se dirigen a favorecer únicamente a los sujetos pasivos.

**Exenciones tributarias.** Mediante Sentencia C-748 de 2009, las exenciones tributarias corresponden a un incentivo fiscal de interés social, por medio del cual las inversiones del sector de vivienda aportan empleo, de tal manera que les permiten a las empresas desarrollar su objeto social.

**Condonación tributaria**. Hace referencia al efecto de perdonar o extinguir una obligación tributaría a un contribuyente, aunque esta haya sido de carácter obligatorio, lo que genera una disminución del patrimonio y un aumento de capital (Parada y Torres, 2020).

### 1.4 Contextualización de la ciudad de Pasto

San Juan de Pasto es una ciudad situada al pie del volcán Galeras; es la capital del departamento de Nariño y se ubica al sur occidente colombiano. Político-administrativamente, se divide en doce comunas y 17 corregimientos. En su aspecto arquitectónico y cultural, representa la idiosincrasia de un pueblo carismático y elocuente, que ha defendido sus ideales culturales y sociales, haciendo que la ciudad se caracterice del resto del país, partiendo desde su ubicación geográfica. En los últimos años (2000 – 2020) se ha observado los grandes cambios que la ciudad ha presentado; la modernización ha llevado a la construcción de nuevas zonas residenciales, la ampliación de sus calles, la creación de nuevos centros comerciales, perdiendo con ello gran parte del patrimonio arquitectónico.

Con respecto a la imagen urbana, las transformaciones son inevitables; en la última década hay más habitantes que interactúan en las calles, y se refleja la necesidad de involucrar a los mismos en su centro histórico, su valor y conducta frente al mismo. Existen metodologías aplicadas a la conservación del patrimonio histórico que apuntan hacia una gestión integral; entre ellos, el sector público y el sector privado, considerando un aspecto clave lo social y cultural como valor agregado en la inversión del patrimonio cultural (Del Moral, 2011). En la actualidad, la ciudad de Pasto ha dejado atrás las calles empedradas, por la construcción

del acueducto y alcantarillado; las construcciones viejas de vivienda hechas de tapia y adobe, han sido remplazadas por nuevos materiales de construcción, a fin de construir nuevas casas y edificios familiares y, así, dar paso a la modernización.

En esta industria, la mayoría de los insumos y productos manufacturados que se utiliza, como: cemento, cables, accesorios, lámparas, sanitarios, cocinas integrales, prefabricados, hierro, pisos y acabados, provienen de empresas del interior del país; esto significa que, su valor se contabiliza en la producción de empresas de fuera de la región, y lo que se contabiliza en el PIB local es la intermediación comercial por actividades propias de ferreterías, almacenes de ventas de materiales de construcción. Localmente, lo que se provee para esta industria es la arena, triturados, puertas y ventanas en madera y metálicas; sin embargo, se viene introduciendo al mercado local, materiales en madera y metálicos por parte de los distribuidores comerciales.

Así, el sector de la construcción en Pasto ha contribuido a jalonar el sector, siendo el de VIS, el que ha presentado el mayor crecimiento, mientras que, el segmento medio de viviendas entre 100 y 200 millones, al igual que el segmento más alto, han presentado grandes caídas en las ventas (Cámara de Comercio de Pasto, 2017). En el último trimestre, según el informe de CAMACOL Nariño (2019c), en noviembre 18 de 2018 y enero 19 de 2019 fueron generados 26.000 puestos de trabajo: 12.389 fueron directos y 13.617 indirectos. Como este sector se ha visto gravemente golpeado por los diferentes factores sociales, económicos y políticos que han afectado su rendimiento, se ha generado un impacto altamente negativo debido a la dificultad en la llegada de los insumos y las materias primas.

## 1.5 Aspectos legales del sector

En cuanto a la normatividad que enmarca el sector de la construcción, es importante, en primera instancia, hacer referencia a la Constitución Política de Colombia (1991), la cual define que, "todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna, donde el Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y, promoverá planes de vivienda" (Art. 15). Y los artículos que hacen referencia al sector de la construcción:

> Determina el alcance de la propiedad privada y de sus derechos, cuando la propiedad constituye en un bien de utilidad pública o interés social. Artículo 95 No. 9. Es deber del ciudadano contribuir al financiamiento de las inversiones del Estado. Artículo 287. Los municipios tienen la autonomía para la gestión de sus intereses y el derecho de establecer los tributos para el cumplimiento de sus funciones. Artículo 363. El sistema tributario se funda en los principios de equidad, eficiencia y progresividad. (Art. 58)

En cuanto a las leyes que hacen referencia al sector de la construcción, se tiene:

Ley 546 de 1999, por la cual se dicta normas en materia de vivienda. La Ley 432 de 1998, por la cual no solo se dicta normas, sino que se reorganiza el Fondo Nacional del Ahorro (FNA) en materia de vivienda. La Ley 1537 de 2012, que expone normas para facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda. La Ley 1819 de 2016, que presenta una reforma tributaria estructural, con la que se fortalece mecanismos para la lucha contra la evasión y la elusión fiscal. La Ley 1943 de 2018, con la cual se expide normas de financiamiento para el restablecimiento del equilibrio del presupuesto general. La Ley 6.ª de 1992, con la cual se crea el Estatuto Tributario (ET).

En cuanto a decretos, se encuentra el No. 1372 de 1992, por el cual se reglamenta aspectos concernientes al IVA; el Decreto No. 074 de 2013, que compila los acuerdos y normas vigentes del municipio de Pasto; el Decreto 1625 de 2016 (Decreto Único Reglamentario - DUT), el cual regula aspectos relacionados con el sector de la construcción en materia tributaria.

## 1.6 Metodología

**Paradigma y enfoque de investigación.** El estudio, bajo la propuesta de Hernández et al., 2014) "se enmarca dentro del paradigma mixto de la investigación, que implica la recolección y análisis de datos tanto cuantitativos como cualitativos para responder a un problema" (p. 610). Es así como se analizó datos cuantitativos como cifras, porcentajes obtenidos de las respuestas de los administradores y/o gerentes de las empresas constructoras e información secundaria adicional, como Balance General y Estado de Resultados de Operadores, estadísticas y, por otra parte, información cualitativa como documentos institucionales, artículos científicos, la Constitución Política de Colombia, leyes, decretos y resoluciones, enmarcando el quehacer investigativo.

**Tipo y método de estudio.** El tipo de investigación es Descriptivo, por cuanto se da a conocer las características competitivas de las empresas del sector de la construcción de vivienda en la ciudad de Pasto. En este contexto, Hernández et al., (2014) manifiestan que, el tipo de estudio descriptivo busca "detallar las propiedades, las características de personas, grupos, comunidades y fenómenos que se someten a un análisis" (p. 55).

El método utilizado en esta investigación es de carácter deductivo e inductivo. Hernández et al., (2014) sostienen que, "el método deductivo va de lo general a lo particular; en la ruta se transita de las leyes y la teoría a los datos y resultados; el método inductivo va de lo particular a lo general, en la ruta se transita de casos y datos a resultados y la




teoría" (p. 13). El método deductivo interpreta la realidad a partir de postulados teóricos que intentan abarcar cualquier variación posible por medio de modelos sistemáticos.

El estudio establece juicios a partir del estado general de la industria de la construcción; el objetivo fue analizar las características de la industria de la construcción, especialmente de la vivienda, analizando sus factores competitivos e identificando la evolución normativa tributaria en este sector. El método inductivo ofrece la metodología más adecuada para estudiar los fenómenos de la empresa; permite partir de la empresa como tal y de los procesos que la definen, posibilitando llegar al detalle requerido a través de la selección de elementos relevantes que apoyen el constructo teórico principal.

**Técnicas e Instrumentos de Recolección de Información.** Fuentes Primarias: provenientes de encuestas en profundidad. Compuestas por una muestra representativa de las micro, pequeñas y medianas empresas del sector 'Construcción' de la ciudad de Pasto. Fuentes Secundarias: documentos científicos, informes de coyuntura, trabajos de grado, publicaciones relacionadas con el tema de investigación debidamente referenciadas. Se utilizó la investigación de documentos ya existentes en diferentes entidades, como CAMACOL, DANE, la Constitución Política de Colombia, leyes como la 1819 de 2016, la 2010 de 2019 y la 1537 de 2012.

**Tratamiento de la información.** Como técnica de recolección de información se contempló:

1. Una encuesta semiestructurada, dirigida al gerente o administrador de cada una de las empresas seleccionadas en el sector de la construcción (construcción de vivienda)
2. Las fuentes documentales, teniendo en cuenta que la más importante es la información sobre el mercado de la construcción que presenta CAMACOL y, la base de datos de registro mercantil de la Cámara de Comercio de Pasto y de SIREM.

Una vez recolectada la información proveniente de los gerentes o administradores de las empresas de la industria de la construcción de vivienda (años 2018 y 2019), se procedió a su análisis mediante el programa estadístico informático SPSS, con el objetivo de caracterizar empresarialmente la industria en los procesos y áreas administrativas. Para analizar la situación financiera con los indicadores más representativos como financiamiento, productividad, rentabilidad, eficiencia, se tuvo en cuenta los estados financieros de las empresas del sector de la construcción de vivienda de la ciudad de Pasto registradas previamente en la SIREM, ya que con ellas se pudo efectuar un cruce de información y aplicar los indicadores financieros apropiados; se utilizó indicadores financieros que corresponden a fórmulas y análisis

de los datos obtenidos durante el año 2018, al Estado de Situación Financiera y al Estado de Resultados Integral, ya que ellos muestran de forma clara y precisa los comportamientos de gestión y financieros de las organizaciones.

Para identificar los aspectos tributarios, se obtuvo información documental de la Constitución Política de Colombia (1991), leyes, decretos y resoluciones; la información fue vaciada en una matriz y, posteriormente, se procedió a realizar el análisis; en este proceso se buscó identificar patrones de respuesta, proposiciones y categorías inductivas que permitieran la comprensión de la información obtenida; finalmente, se identificó la evolución tributaria del sector. El proceso de sistematización y análisis llevado a cabo, implicó un trabajo consciente y crítico acerca de la información recolectada, permitiendo la interpretación de la misma.

**Población y Muestra.** La población objeto de estudio de la presente investigación es finita, ya que está limitada a una cantidad definida de unidades registradas en el consolidado de bases de datos de la Cámara de Comercio de Pasto, teniendo en cuenta que el estudio se realizó en la ciudad de Pasto, en el sector de la construcción, específicamente en las constructoras de vivienda. La población objeto de estudio, para caracterizar los aspectos administrativos del sector, estuvo conformada por 209 empresas del sector de la construcción de vivienda en la ciudad de Pasto registradas en la base de datos (base renovados) de la Cámara de Comercio de Pasto (2017-2019), de documentos que son restringidos al público; de esta base de datos se tomó una muestra representativa a partir de datos estadísticos (90 % de confianza y 10 % error) correspondiente a 85 empresas; el tipo de muestreo seleccionado fue probabilístico al azar.

Por otra parte, se tomó información secundaria, partiendo inicialmente de una muestra compuesta por empresas colombianas que, periódicamente, reportan información a la SIREM y se encuentran en la misma plataforma para, posteriormente, filtrar aquellas que conforman el sector de la construcción de vivienda en la ciudad de Pasto que, según el Código Industrial Internacional Uniforme (Código CIIU, clasificación internacional de todas las actividades económicas que puede desarrollar una empresa) es de 4.111, donde siete empresas están obligadas a reportar información a la SIREM para el año 2018. Es de anotar que las empresas en mención están dentro de las 85 donde se realizó la encuesta a sus gerentes o administradores.

# 2. Resultados de la Investigación

## 2.1 Caracterización de la industria de la construcción de vivienda en la ciudad de Pasto, de acuerdo con aspectos administrativos

### *2.1.1 Proceso Administrativo*

Según Luna (2014), el proceso administrativo se clasifica en dos etapas: la mecánica conformada por la planeación y la organización; y, la dinámica que contempla las fases de dirección y control. En cuanto a la fase de planeación, señala que representa la base del proceso administrativo; así entonces, esta etapa determina qué se quiere hacer, hacia dónde va, cuándo da inicio y cómo se pretende lograr el éxito; con respecto a la organización, plantea que "la conforma un grupo de personas con una meta específica, clara y bien definida, por la que trabajan en común" (p. 56). De otra parte, Blandez (2016) manifiesta que la dirección es importante y consiste en conducir el esfuerzo del conjunto de personas involucradas en el negocio, para lograr resultados propuestos; y en cuanto al control, hace referencia a la revisión de los planes y acciones desarrolladas en la organización.

Ahora bien, analizando la información obtenida de los constructores y/o administradores, se pudo establecer que, para el sector de la construcción de vivienda en la ciudad de Pasto, es esencial el proceso administrativo y se aplica a las etapas que comprenden la Planeación, Organización, Dirección y Control, dando mayor importancia a la etapa de Dirección, seguida de Planeación, Control y Organización (Ver Figura 2). En cuanto al proceso de planeación, el 39 % de los encuestados afirmó realizarlo entre 1 y 2 años; el 54 %, entre 3 y 5 años y, el 7 %, de 6 a 10 años, por lo cual se deduce que la mayoría de la población no se realiza planeación estratégica (Ver Figura 3).

**Figura 2**

*Proceso administrativo del sector de la construcción*

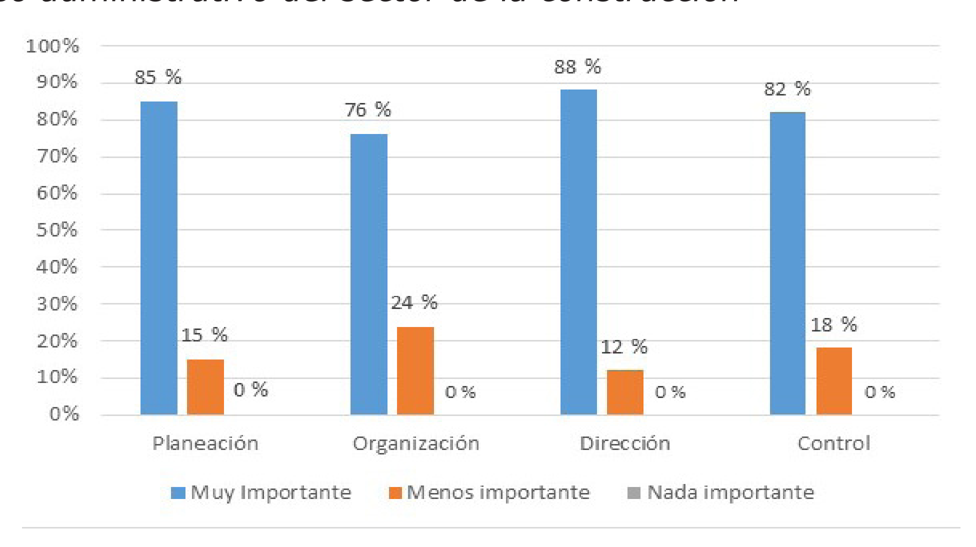
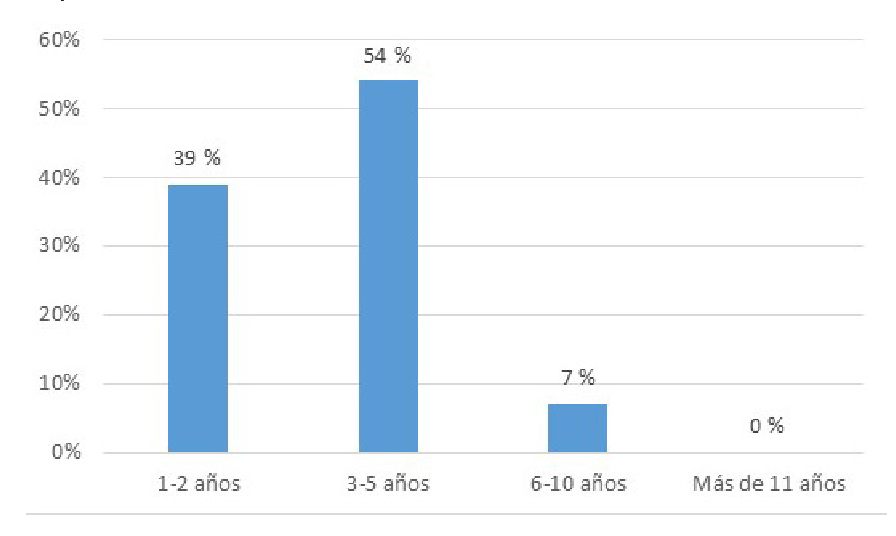



**Figura 3**

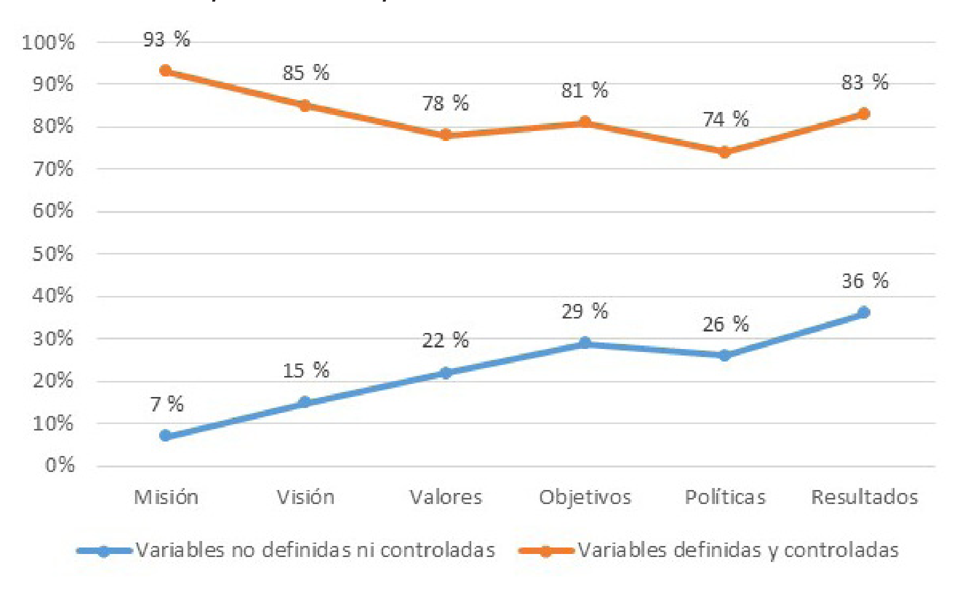
*Realización planeación*




Dentro del proceso administrativo, la mayoría de las organizaciones tienen: Misión, Visión, Valores, Objetivos, Políticas y Resultados. Se encontró que las empresas establecen y controlan estas variables en porcentajes del 93 % para misión, 85 % para visión, 81 % para objetivos, y 83 % para resultados. Se observa menores porcentajes al 80 %, en el establecimiento y control de valores con un 78 % y políticas con un 74 %:

**Figura 4**

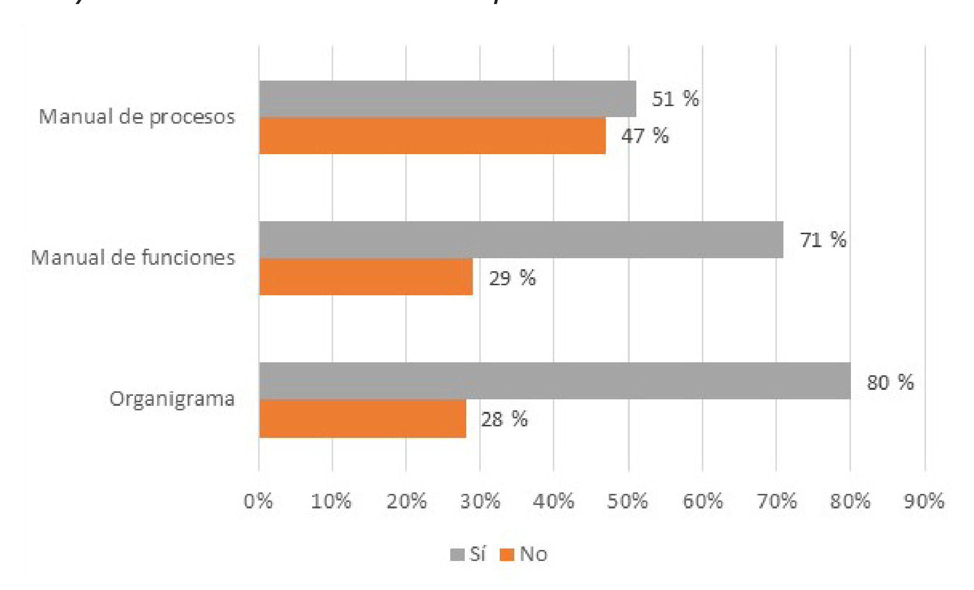
*Variables definidas por las empresas*




En cuanto a factores organizacionales, el 80 % de los gerentes y/o administradores afirmaron contar con un organigrama; el 71 % con manuales de funciones y, en menor proporción, con el 51 %, con manuales de procesos y procedimientos (Figura 5). Se destaca que el 7 % de respuestas confirmó no tener establecido ninguno de ellos.

**Figura 5**

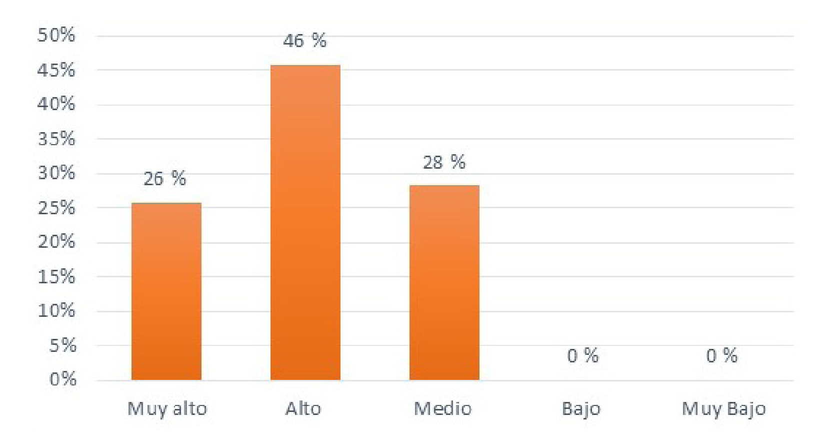
*Estructura y funcionamiento de las empresas del sector de la construcción*



En cuanto al proceso de comunicación, se indagó acerca de la comunicación en las diferentes organizaciones; se evidenció que, la comunicación es adecuada, con cifras porcentuales de medio, alto y muy alto en 28 %, 46 % y 26 %, respectivamente, respuesta que afirma que los canales de mando ejercen positivamente su liderazgo (ver Figura 6).

**Figura 6**

*Comunicación en la estructura organizacional*

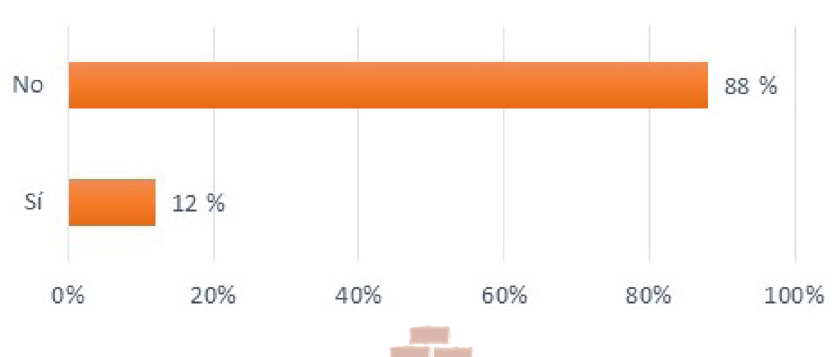



### *2.1.2 Talento Humano*

Se indagó si las empresas contaban con planes escritos que permitían el crecimiento personal de los empleados, por medio de ascensos, traslados y transferencias de cargo y vinculación a promociones; se encontró que el 88 % no posee este tipo de incentivos y, únicamente el 12 % sí lo ha implementado (ver Figura 7), cifra que se considera se debe mejorar de forma interna en las empresas, más aun cuando el 68 % de ellas contestó que los procesos y procedimientos están debidamente documentados e implementados (ver Figura 14). Estos documentos permiten a las empresas, adquirir certificaciones de calidad, evidenciando que el 22 % de ellas cuenta en el momento, con este instrumento (ver Figura 15).

**Figura 7**

*Documentación procedimientos Talento Humano*



De otra parte, los administradores y gerentes del sector de la construcción, afirmaron realizar prácticas de talento humano (en menor grado, cuya calificación correspondía a 1; o, en mayor cantidad, con calificación de 5), en concordancia con las actividades requeridas para el desarrollo de los diferentes cargos (Ver Figura 8). Así, la población encuestada del sector de la construcción se preocupa por la calidad del servicio, de manera que prioriza y trabaja continuamente en las prácticas de talento humano; por ello, considera de mayor importancia la planificación de personal, motivación a los trabajadores, tener buenas relaciones laborales, prevención de riesgos laborales, así como mantener un liderazgo eficiente. Seguido a esto, se ubica la selección de personal, capacitación, evaluación de desempeño, comunicación y control.

**Figura 8**

*Prácticas de talento humano*

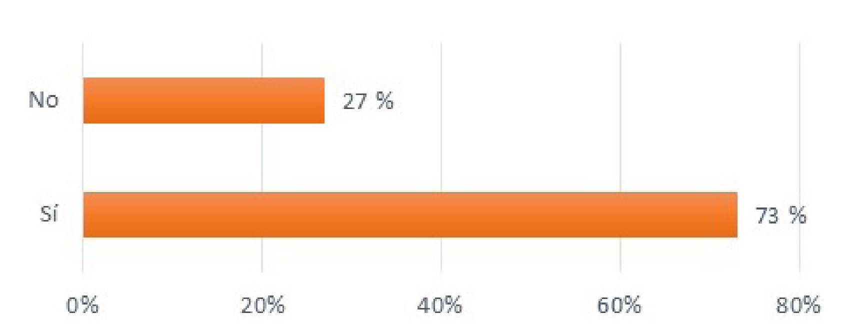



Según González (2017), un objetivo del área de Talento Humano se enfoca en “el bienestar [de sus empleados], a partir de aspectos como la estabilidad, el clima organizacional, la compensación, el reconocimiento, la capacitación y la recreación” (p. 67). Teniendo en cuenta la importancia de la estabilidad laboral, medida desde aspectos de contratación, el 73 % de los encuestados afirma brindarla a sus empleados, y la miden en los tipos de contratación establecidos en el Código Sustantivo del Trabajo (Ministerio de Protección Social, 2011. Ver Figura 9). Cabe resaltar que, en el sector de la construcción predomina el contrato por obra o labor, como lo expresa nuevamente González: los trabajadores de la construcción tienen un tipo de contratación frecuente que es, por obra o labor, dispuesto en los artículos 46 del Código y, 28 de la Ley 789 de 2002, los cuales están supeditados a la

duración de las actividades de la obra. Cabe resaltar que, para esta investigación, no fue posible acceder a la opinión de los trabajadores; solo a las percepciones de los empleadores.

**Figura 9**

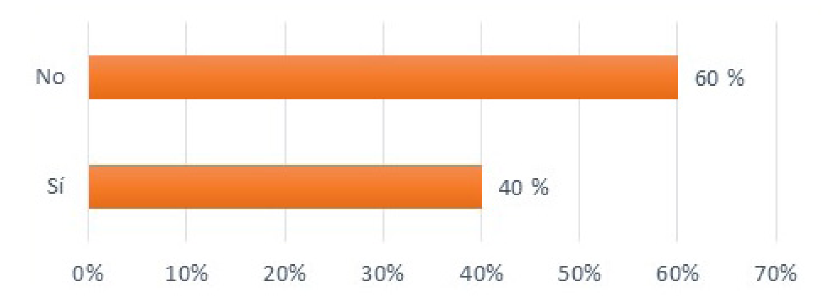
*Estabilidad laboral*




Aunado a lo anterior, el 40 % afirma tener un programa definido de capacitación de personal, el cual es manejado por la oficina de talento humano; contrario a ello, el 60 % no ha implementado ningún tipo de cualificación:

**Figura 10**

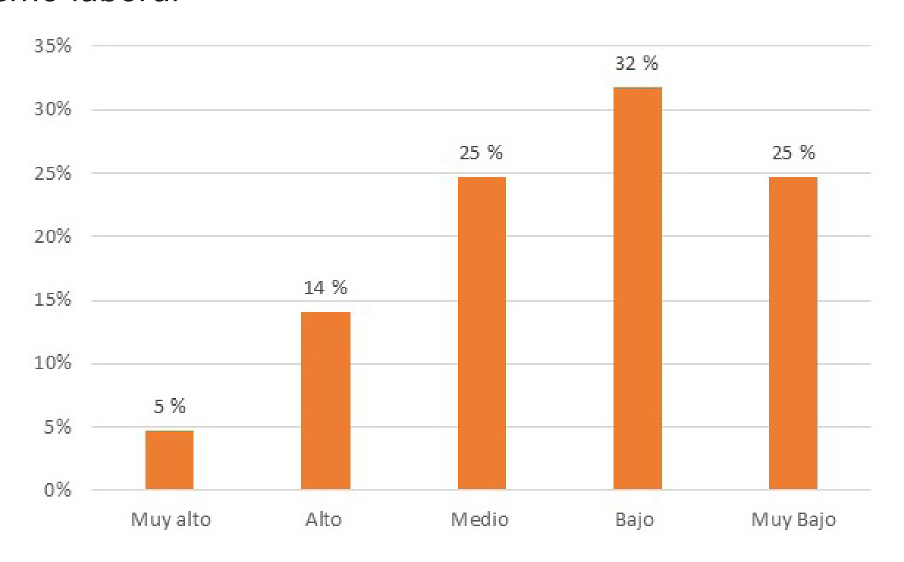
*Programas de capacitación*




Respecto al cumplimiento de las actividades laborales del personal operativo, los empleadores manifiestan un bajo ausentismo de sus empleados, representado en un 32 % y muy bajo en un 25 %. Por otra parte, un 25 % de los empleadores señala un ausentismo medio y un 19 %, representados en un ausentismo alto y muy alto:

**Figura 11**

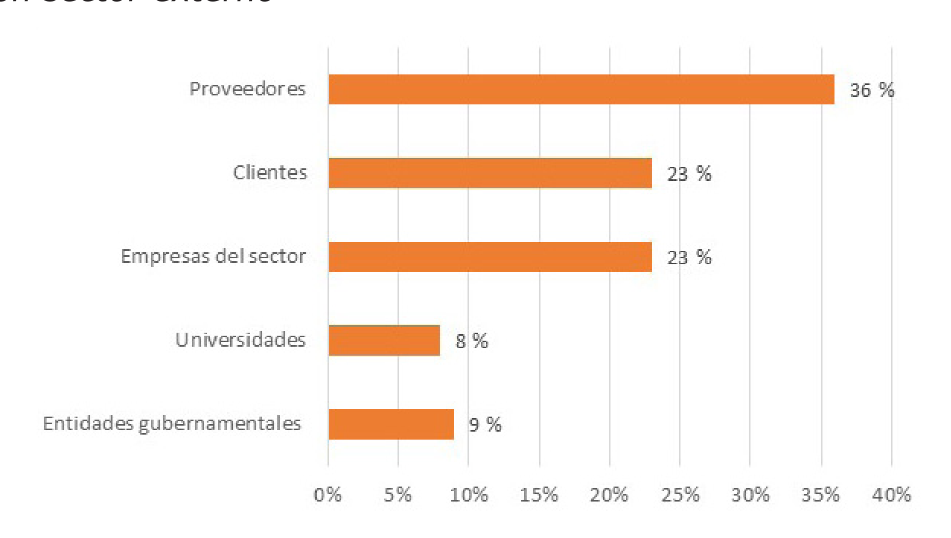
*Ausentismo laboral*




Finalmente, se preguntó si en los últimos cinco años, los representantes de estas empresas realizaron convenios, alianzas o acuerdos con clientes, proveedores u otras organizaciones y, si estos fueron desarrollados adecuadamente. Los resultados evidenciaron que, en mayor proporción, con un 36 %, las constructoras hicieron convenios, alianzas o acuerdos con proveedores, seguidos de empresas del sector y clientes, con un 23 %. En menor proporción se tiene algún tipo de vinculación con entidades gubernamentales en un 9 % y con universidades en un 8 % (ver Figura 12).

**Figura 12**

*Relación sector externo*

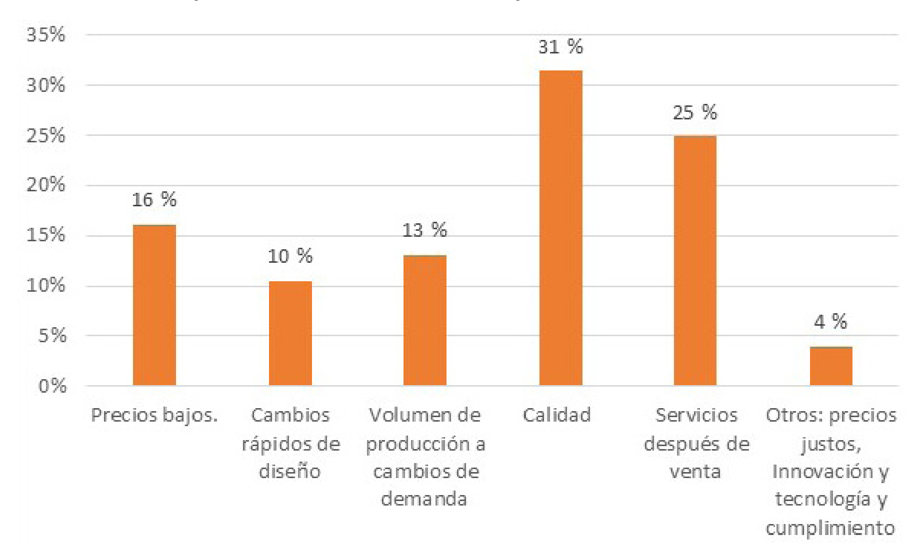


### *2.1.3 Productividad*

Los gerentes y/o administradores encuestados sostienen que, las fortalezas más importantes que sustentaron la competitividad de la empresa en los últimos cinco años estuvieron dadas por características como: calidad (31 %), servicios después de venta (25 %) y precios bajos (16 %); dependiendo de la solicitud del cliente, los cambios rápidos en el diseño (10 %), el volumen de producción a cambios de demanda (13 %), además de valorar otros aspectos como la innovación y tecnología y el cumplimiento en la entrega (4 %). (Ver Figura 13).

**Figura 13**

*Fortalezas más importantes de la competitividad*




Con el fin de conocer los principales problemas del sector que enfrenta o puede enfrentar la empresa, se solicitó evaluar de 1 a 5, de acuerdo con la importancia, siendo 1 el factor más importante y 5 el menos importante (Ver Tabla 1). Como se puede observar, la mayoría de encuestados le da mayor importancia (calificación 1) a: Regulaciones gubernamentales sobre el mercado de trabajo, capacidad ociosa de producción, elevada imposición tributaria, elevados costos de transporte, comunicaciones y otros servicios, altas tasas de interés bancario, política cambiaria, altos costos de materia prima, materiales y componentes, altos costos salariales directos e indirectos. Por otra parte, dan una calificación de 3 (menos importante) a las regulaciones ambientales; adicional a las problemáticas referidas, solo tres encuestados señalan como importantes, los costos para la implementación de un sistema de gestión de calidad.

**Tabla 1**

*Problemas en productividad*

| Productividad de la empresa | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Regulaciones gubernamentales sobre el mercado de trabajo | 36 % | 18 % | 25 % | 11 % | 11 % | 100 % |
| Regulaciones gubernamentales sobre el medio ambiente | 26 % | 14 % | 28 % | 14 % | 18 % | 100 % |
| Capacidad ociosa de producción | 35 % | 14 % | 8 % | 28 % | 14 % | 100 % |
| Elevada imposición tributaria | 28 % | 11 % | 19 % | 18 % | 25 % | 100 % |
| Elevados costos de transporte, comunicaciones y otros servicios | 28 % | 25 % | 22 % | 11 % | 14 % | 100 % |
| Altas tasas de interés bancario | 32 % | 14 % | 8 % | 18 % | 28 % | 100 % |
| Política cambiaria | 32 % | 16 % | 5 % | 18 % | 29 % | 100 % |
| Altos costos de materia prima, materiales y componentes | 35 % | 4 % | 18 % | 19 % | 25 % | 100 % |
| Altos costos salariales directos e indirectos | 28 % | 21 % | 18 % | 19 % | 14 % | 100 % |
| Otros: Costos para implementación de un sistema de gestión de calidad y seguridad | 4 % | 0 % | 1 % | 1 % | 1 % | 0 |

Con relación a la eficiencia en los factores de producción, con el mismo objetivo de conocer los principales problemas que enfrenta la empresa, se solicitó evaluar de 1 a 3 diferentes aspectos, según la importancia, siendo 1 el más importante y 3 el menos importante (Ver Tabla 2). Así, la eficiencia en los factores de productividad presenta problemáticas de eficiencia de los factores de producción y baja eficiencia de la mano de obra directa, donde el 46 % y el 42 % de las empresas, respectivamente, calificaron con 1, siendo esta de gran importancia; posteriormente, se encuentra la baja eficiencia de: mano de obra indirecta, (supervisores), con una evaluación de 2 y la desactualización tecnológica de maquinaria y equipo que tiene una nota de 3.

**Tabla 2**

*Problemas en eficiencia*

| Eficiencia de los factores de producción | 1 | 2 | 3 | Total |
|---|---|---|---|---|
| Baja eficiencia de la mano de obra directa | 46 % | 32 % | 22 % | 100 % |
| Baja eficiencia de: Mano de obra indirecta (supervisores) | 42 % | 33 % | 25 % | 100 % |
| Desactualización tecnológica de maquinaria y equipo | 28 % | 39 % | 33 % | 100 % |
| Problemas de mantenimiento y reparación de equipo | 25 % | 35 % | 40 % | 100 % |
| Otros (especificar) | 0 | 0 | 0 | 0 |

En cuanto a los objetivos de productividad que la empresa ha alcanzado, se solicitó evaluar de 1 al 5, de acuerdo con la importancia, siendo 1 el más importante y 5 el menos, hallando lo que se puede observar en la Tabla 3. Así entonces, para el sector es fundamental mejorar la calidad del proceso y la calidad del producto, dado que un 35 % y un 32 % respectivamente, otorgaron la calificación más alta. Un 38 % de las empresas considera poco importante disminuir los costos. Se evaluó, en su mayoría con una calificación de 4, que es poco importante, aumentar la eficiencia operativa de los factores de producción. Flexibilizar la producción, para un 28 % no es importante, pero para un 25 % es muy importante.

**Tabla 3**

*Objetivos de productividad*

| Principales objetivos de productividad | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Disminuir los costos | 33 % | 12 % | 38 % | 4 % | 14 % | 100 % |
| Aumentar la eficiencia operativa de los factores de producción | 21 % | 18 % | 12 % | 28 % | 21 % | 100 % |
| Mejorar la calidad del producto | 32 % | 18 % | 5 % | 21 % | 25 % | 100 % |
| Mejorar la calidad del proceso | 35 % | 8 % | 14 % | 25 % | 18 % | 100 % |
| Flexibilizar la producción | 25 % | 18 % | 21 % | 8 % | 28 % | 100 % |
| Otros (especificar) | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |

Por otra parte, se preguntó si los procesos de la empresa están documentados e implementados y si se cuenta con certificaciones de calidad. El 68 % expresó que sí (ver Figura 14); y el 22 % afirmó que cuenta con certificaciones de calidad (ver Figura 15).

**Figura 14**

*Procesos documentados e implementados*

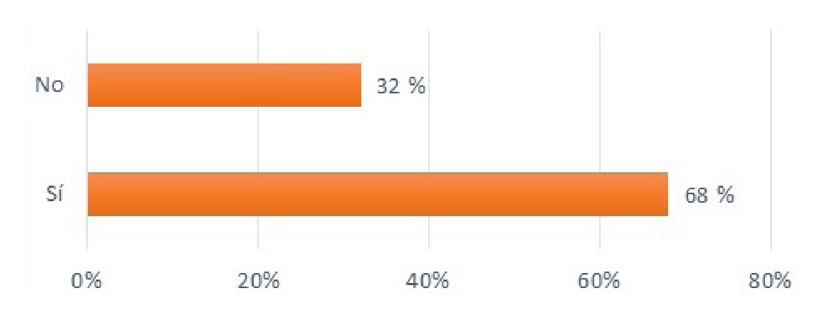
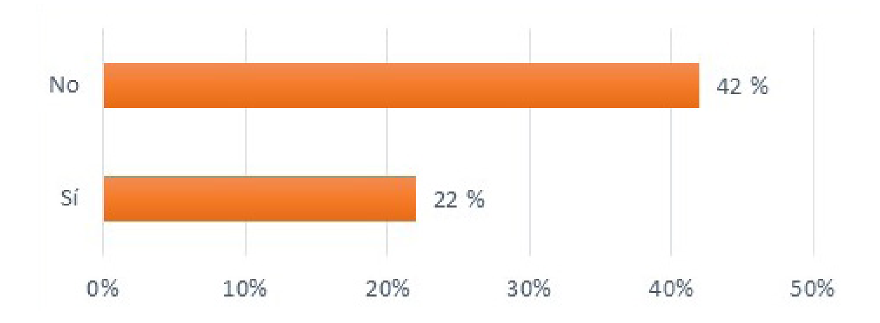



**Figura 15**

*Certificaciones de calidad*




### *2.1.4 Mercadeo*

Para las empresas, el mercadeo es una función fundamental y la mayoría de ellas realiza actividades inherentes a ello. En este sentido, Gutiérrez-Leefmans y Nava-Rogel, (2016) manifiestan que:

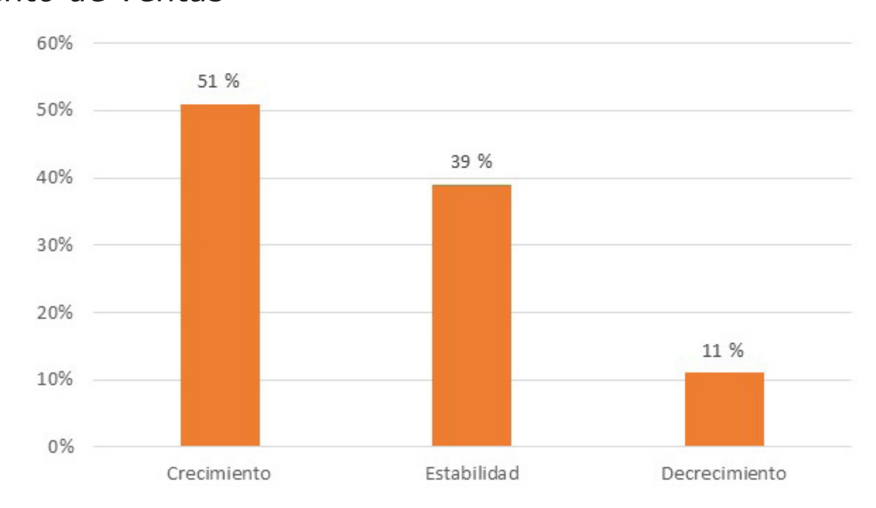
> las grandes empresas tienen definida una estrategia la cual se constituye con base a ventajas competitivas y planeación a corto, mediano y largo plazo; contrario a ello, las PYMES no cuentan con un diseño formal de la estrategia a seguir, y por ello se desarrolla en términos generales teniendo en cuenta la misión de la empresa y la visión del gerente. (p. 46)

En este punto, conviene resaltar que las 85 empresas encuestadas corresponden a PYME y afirman tener claramente definidos su mercado objetivo, sus estrategias de penetración, posicionamiento y comercialización.

Con respecto a la información obtenida, se preguntó a los constructores, gerentes y/o administradores, si las ventas en el año 2018 y 2019 estuvieron en crecimiento, estables o disminuyeron, a lo cual el 51 % respondió que en crecimiento y el 39 % y 11 % afirmaron que fueron estables y en decrecimiento respectivamente (Figura 16). Se indagó también si la empresa tiene claramente definido su mercado objetivo, sus estrategias de penetración, posicionamiento y comercialización, a lo cual el 100 % de los encuestados respondió que realizan estas actividades.

**Figura 16**

*Crecimiento de ventas*




Las empresas del sector de la construcción de vivienda se ajustan a las circunstancias y tendencias actuales; se evidenció que, de ellas el 82 % cuenta con estrategias diferenciadoras de la competencia (ver Figura 17), de las cuales la estrategia que más predomina, con un 51 %, es la atención personalizada, seguido de otras menos importantes como precios accesibles sobre ventas, calidad del inmueble y flexibilidad en la forma de pago, entre otras (ver Figura 18).

**Figura 17**

*Aplicación de estrategias diferenciadoras*

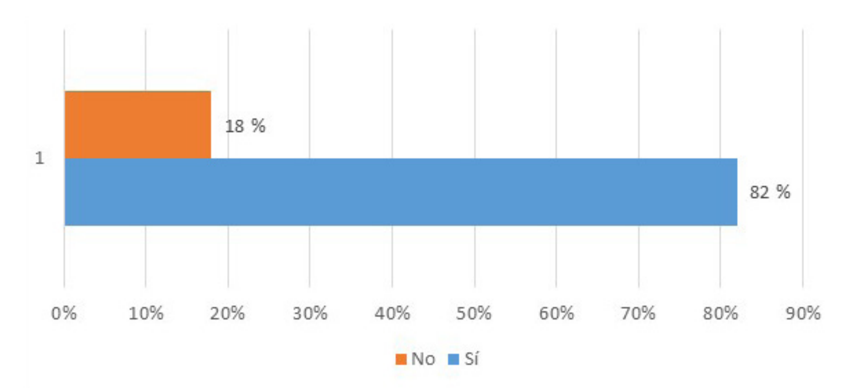



**Figura 18**

*Estrategias diferenciadoras de la competencia*

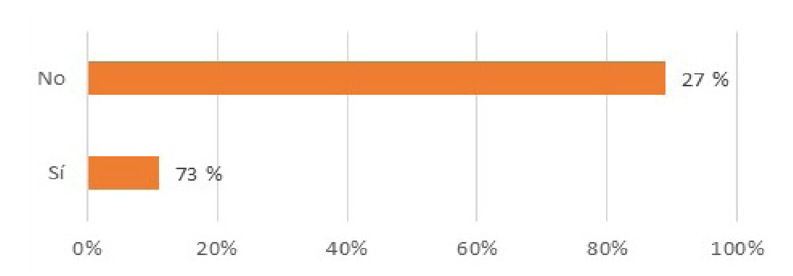
| | |
|---|---|
| Publicidad utilizando mercadotecnia digital | 2 % |
| Publicidad utilizando redes sociales | 2 % |
| Atención personalizada | 51 % |
| Vincularse con proyectos gubernamentales | 2 % |
| Construcción en sectores aptos para habitar | 2 % |
| Establecer ofertas diferentes | 2 % |
| Diseños amigables con el medio ambiente o proyecto bioclimático | 2 % |
| Características especiales de los proyectos | 4 % |
| Accesibilidad a los proyectos a través de beneficios de entidades bancarias | 2 % |
| Diseño flexible con los clientes | 2 % |
| Establecer comparaciones con la competencia | 4 % |
| Elasticidad en la forma de pago | 6 % |
| Precios accesibles sobre ventas | 8 % |
| Vincular al negocio otras actividades comerciales | 2 % |
| Calidad del inmueble | 8 % |

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60%

Escudero (2011) señala que, el éxito de las empresas que permanecen en el mercado depende de dos situaciones: la primera, consiste en administrar bien un producto y, la segunda, de cultivar y desarrollar relaciones personalizadas con clientes y proveedores. Al indagar a los gerentes de las constructoras, un 89 % dijo no mantener relaciones comerciales de fidelización y posventa con sus clientes, situación que genera inconformidad en el usuario, dado que, una vez que adquiere y recibe el bien inmueble, siente un '*olvido*' por parte de la constructora y, esa despreocupación genera malestar en el usuario (ver Figura 19).

**Figura 19**

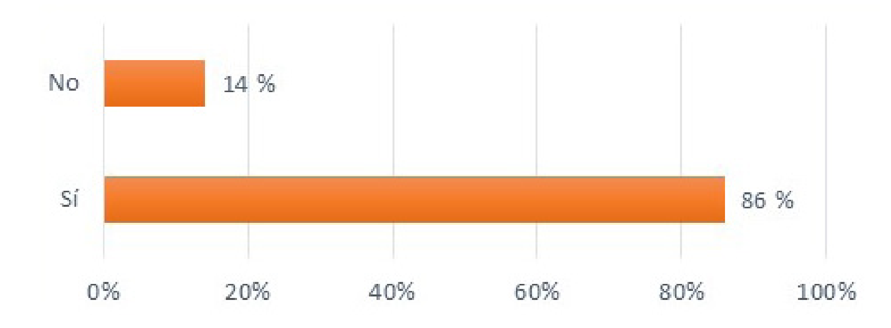
*Fidelización de clientes*




Esta respuesta permite evidenciar que, si bien las empresas en su mayoría no tienen en cuenta la fidelización de clientes, contradictoriamente, en su nómina sí cuentan con personal capacitado para la atención al cliente (ver Figura 20).

**Figura 20**

*Personal capacitado área de mercadeo*




Igualmente, se indagó si, dentro de la organización se efectúa planes de mercadeo; el 65 % respondió afirmativamente y el 35 % negativamente (ver Figura 21). Unido a esto, se preguntó respecto a la periodicidad con la que los gerentes y/o administradores o sus responsables del área de mercadeo, evalúan mecanismos de promoción, sistemas de información de mercados y seguimiento de tendencias; se encontró que el 34 % de los encuestados manifestó realizar evaluación de forma

trimestral; el 18 % con periodicidad anual; el 15 % mensual; el 7 % semestral; el 1 % cada dos años y, el 25 % no realiza ninguna evaluación (ver Figura 22). Lo anterior coincide con las respuestas a la pregunta: ¿Su empresa elabora planes de mercadeo? cuya respuesta fue afirmativa en un 65 %; sin embargo, un 35 % no respondió, lo que lleva a pensar que lo desconocen o, simplemente, no realizan planes de mercadeo. Esta situación es inconveniente para el sector, dado que, mediante el plan de mercadeo se define las unidades estratégicas del negocio a desarrollar y los objetivos que se pretende conseguir; carecer de esta herramienta o mantenerla desactualizada, impide a la empresa identificar las oportunidades en el mercado.

**Figura 21**

*Elaboración de planes de mercadeo*

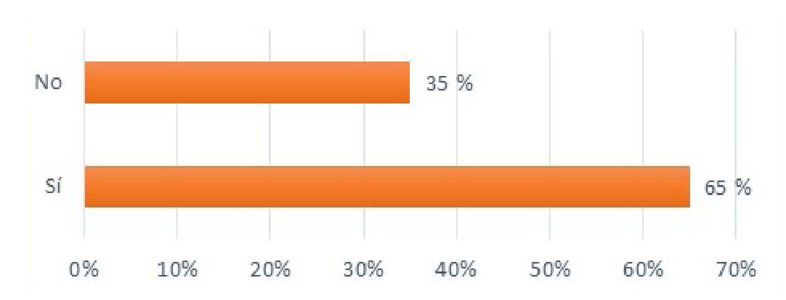
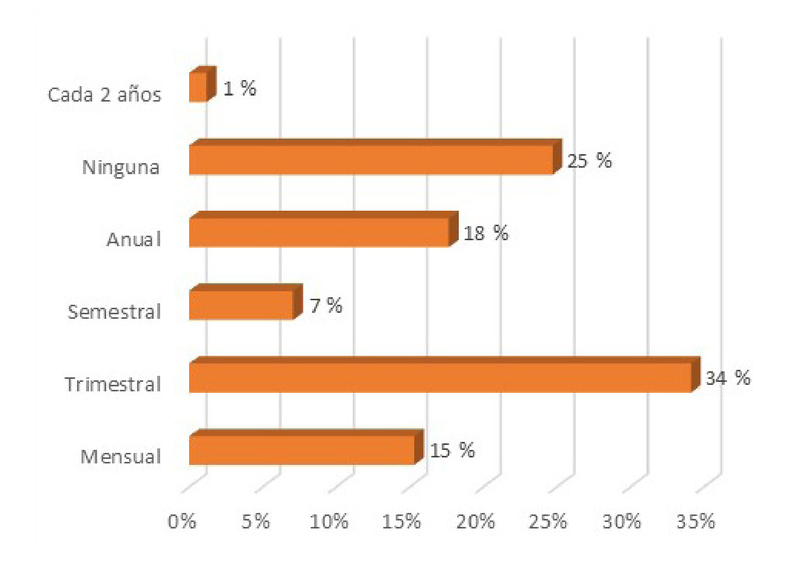



**Figura 22**

*Periodicidad en estrategias de mercadeo*



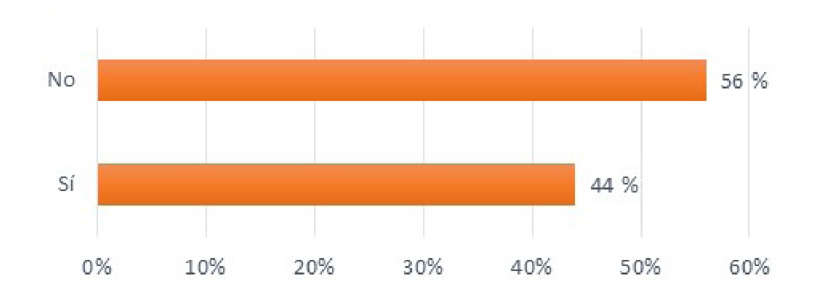



### *2.1.5 Tecnología e Innovación*

Haciendo referencia a los aspectos de innovación, se indagó si en los últimos 5 años han desarrollado esta clase de actividades, encontrando que, únicamente el 44 % de los encuestados tiene implementadas actividades y estrategias innovadoras (Ver Figura 23).

**Figura 23**

*Actividades de innovación*




Aunado a esto, con el fin de profundizar en los aspectos de innovación, donde solo un 44 % lo realiza, se preguntó acerca de las actividades que con frecuencia desarrollan en las empresas, encontrando que el 57 % de los empresarios ha diseñado nuevos productos o servicios y ha establecido nuevos procesos; en menor proporción, con un 16 %, ha creado nuevos servicios y ha realizado mejoras significativas de bienes o servicios (Ver Tabla 4)

**Tabla 4**

*Actividades frecuentes de innovación*

| Actividades de innovación implementadas | Sí | No | Total |
|---|---|---|---|
| Creación de nuevos servicios | 16 % | 84 % | 100 % |
| Diseño de Productos /servicios | 57 % | 43 % | 100 % |
| Nuevos procesos | 57 % | 43 % | 100 % |
| Mejoras significativas de bienes y/o servicios | 16 % | 84 % | 100 % |

Además, los encuestados mencionaron otras opciones adicionales que han implementado y que consideran relevantes. En primer lugar, han organizado dentro de las empresas, un equipo de trabajo con alto conocimiento innovador, encargado de estudiar las necesidades del sector y, a partir de los resultados evidenciados, han definido estrategias; en segundo lugar, haciendo uso de las estrategias transformadas, han extendido estudios financieros que han generado resultados favorables;

así entonces, las estrategias implementadas han permitido tomar decisiones administrativas encaminadas a incrementar las finanzas de los negocios (Ver Tabla 5).

**Tabla 5**

*Actividades de innovación implementadas*

| Idea | Actividades implementadas |
|---|---|
| Creación de nuevos servicios | • Acompañamiento continuo en preventa, venta y postventa. |
| Diseño de productos / servicios | • Constituir diseños de edificaciones que contengan 'Energías renovables'; por ejemplo: paneles solares para zonas comunes, reciclaje de aguas lluvias.<br>• Uso de insumos amigables con el medio ambiente; es decir, fabricados con base en materiales de construcción rehusados.<br>• Personalización particular de la vivienda. |
| Nuevos procesos | • Buscar sectores aptos para vivienda.<br>• Manejar las normas de sismo resistencia. |
| Mejoras significativas de bienes y/o servicios | • Convenios gubernamentales para lograr nuevas vías de acceso y servicios públicos.<br>• Herramientas tecnológicas en el edificio que mejoran el bienestar y la seguridad. |
| Otras ideas | • Construcción de casas inteligentes.<br>• Adquirir la certificación EDGE (*Excellent in Design for Greater Efficiencies*); es decir, construcción de edificios ecológicos.<br>• Excelencia en el diseño para grandes edificaciones.<br>• Economía en grandes construcciones.<br>• Proyectos con nombres de la naturaleza |

En cuanto a las razones por las cuales desarrolló innovación en la empresa, las opciones de respuesta fueron de 1 al 3, siendo 1 igual a Ninguno y 3, a Máximo. Se encontró en la mayoría, respuestas evaluadas con un nivel máximo correspondiente a: lograr mayor posicionamiento en el mercado (86 %), mejorar la calidad en bienes y servicios (62 %), aumento de la oferta de bienes y servicios y reducción de costos 54 %

y, con una evaluación de medio, la optimización de la seguridad (51 %):

**Tabla 6**

*Razones por las que realizó innovación*

| Razones para innovar | 1 | 2 | 3 | Total |
|---|---|---|---|---|
| Mejora en calidad de bienes y servicios | 0 % | 38 % | 62 % | 100 % |
| Lograr mayor posicionamiento en el mercado | 0 % | 14 % | 86 % | 100 % |
| Aumento de la oferta de bienes y servicios | 0 % | 46 % | 54 % | 100 % |
| Reducción de costos | 27 % | 19 % | 54 % | 100 % |
| Mejorar la seguridad de la empresa | 11 % | 51 % | 38 % | 100 % |

No obstante, aunque las empresas mantienen actividades de mejora relacionadas con la creatividad y el emprendimiento, los encuestados aseveran que, en algunas ocasiones, ha habido algunos obstáculos que no les han permitido innovar; se indagó, partiendo de una valoración de 1 a 5, según la importancia, siendo 1 igual a menos importante y 5 muy importante. Entre las respuestas más destacadas, la calificación de 5 correspondió a la incertidumbre por medidas económicas y la falta de incentivos del gobierno; con calificación de 3 se encuentra la incertidumbre política y, con una importancia de 2 (menos importante), la incertidumbre por inseguridad social/delincuencia:

**Tabla 7**

*Obstáculos que no permiten innovar*

| Obstáculos | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Incertidumbre por inseguridad social/ delincuencia | 38 % | 51 % | 0 | 0 | 11 % | 100 % |
| Falta de incentivos del gobierno | 11 % | 24 % | 35 % | 11 % | 19 % | 100 % |
| Incertidumbre política | 32 % | 22 % | 24 % | 14 % | 8 % | 100 % |
| Incertidumbre por medidas económicas | 11 % | 16 % | 22 % | 27 % | 24 % | 100 % |
| Falta de recursos | 19 % | 43 % | 19 % | 11 % | 8 % | 100 % |

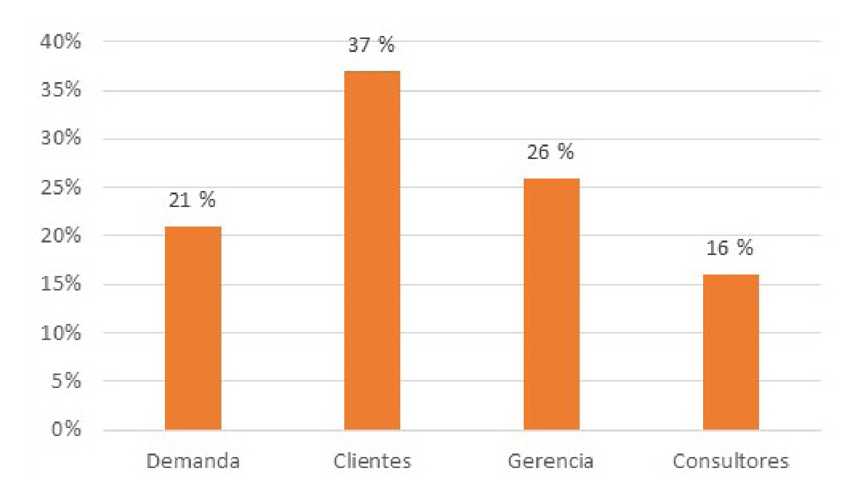




Desarrollar nuevas estrategias de innovación y mercadeo implica diseñar nuevos productos o servicios, mejorar los existentes o vincular servicios adicionales al producto de venta, partiendo de conocer las tendencias del entorno y requerimientos del cliente. Una vez se tiene claridad de ello, se establece nuevas técnicas de gerencia, que fortalecen la estructura de la dirección del negocio; se considera la necesidad de vincular nueva planta de personal o capacitar a la existente y, también, nuevos procesos y procedimientos en la producción del articulo final. En ese sentido, los empresarios afirmaron que, cuando han determinado estrategias de innovación, han tenido en cuenta los requerimientos de los clientes (37 %) y las decisiones de gerencia (26 %) en mayor cantidad; posteriormente, han analizado la demanda (21 %) y, por último, los datos suministrados por los consultores (16 %):

**Figura 24**

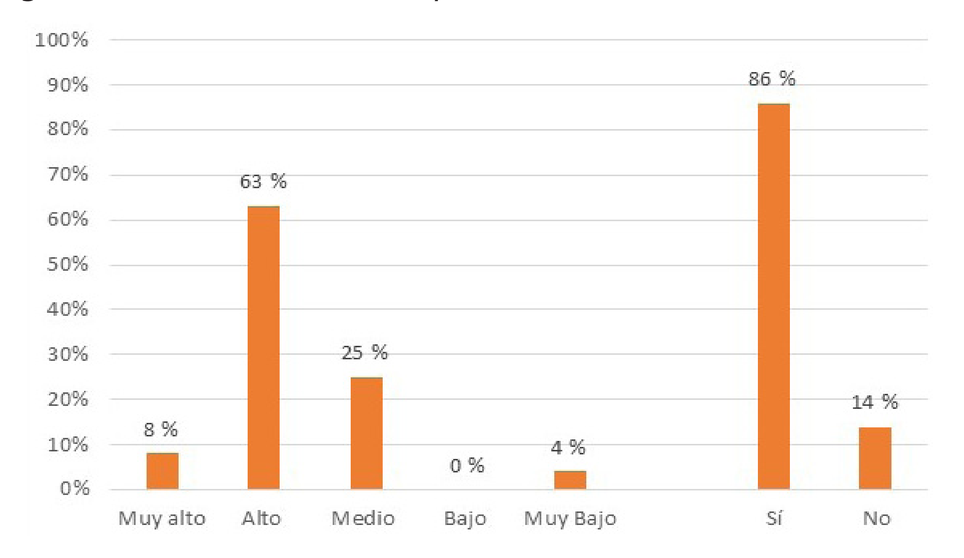
*Fuentes de información utilizadas para innovar*




En cuanto a herramientas e instrumentos tecnológicos y de innovación utilizados por las empresas, se encontró que el 86 % utiliza este tipo de herramientas y el 14 % no. Del 86 % que respondieron afirmativamente, según la frecuencia, es utilizado en niveles: muy alto (8 %), alto (63 %), medio (25 %) y muy bajo con el (4 %):

**Figura 25**

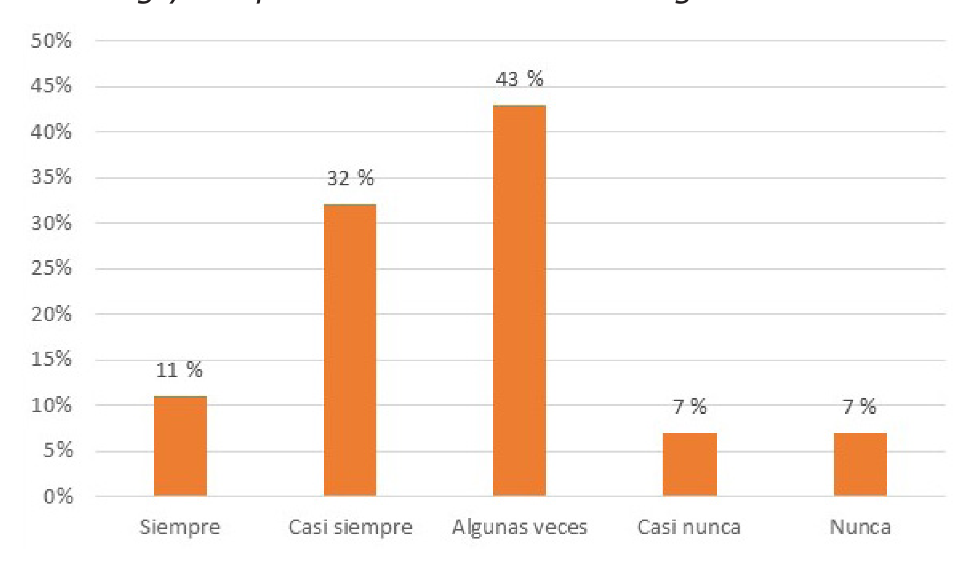
*Tecnología e innovación en la empresa*




En este orden de ideas, una estrategia utilizada por las empresas es el *benchmarking* que, consiste en comparar los procesos, al igual que los productos o servicios, con otras organizaciones, en cuanto a los cambios tecnológicos y la adaptación de los mismos, para que las empresas del sector se desempeñen de manera eficiente; así, el 43 % de la población encuestada afirma que, algunas veces, ha realizado *benchmarking* o ha adecuado su tecnología; el 32 % afirma que casi siempre realiza esta acción y, el 11 % indicó que siempre realiza este estudio, pero existe un 14 % de los constructores y/o administradores que manifiesta que nunca o casi nunca tiene en cuenta los aspectos tecnológicos:

**Figura 26**

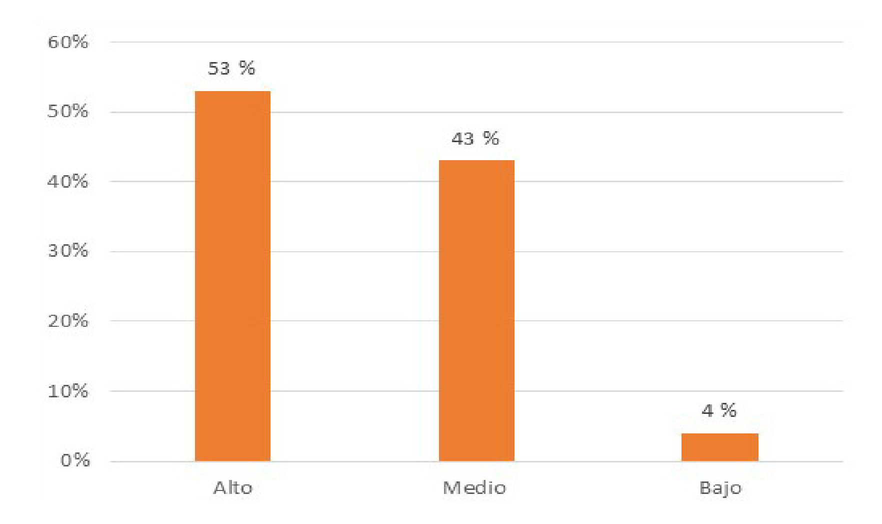
*Benchmarking y adaptación a cambios tecnológicos*




En cuanto a las técnicas de comunicación mediante tecnologías de información, el 54 % de los gerentes de las empresas encuestadas afirma que es importante y por ello la utilizan de manera adecuada y la valoran en alto grado, seguida de un porcentaje medio, con un 43 % y bajo, con un 4 %, información que revela que es primordial la vinculación de nuevas tecnologías de comunicación y publicidad en las empresas:

**Figura 27**

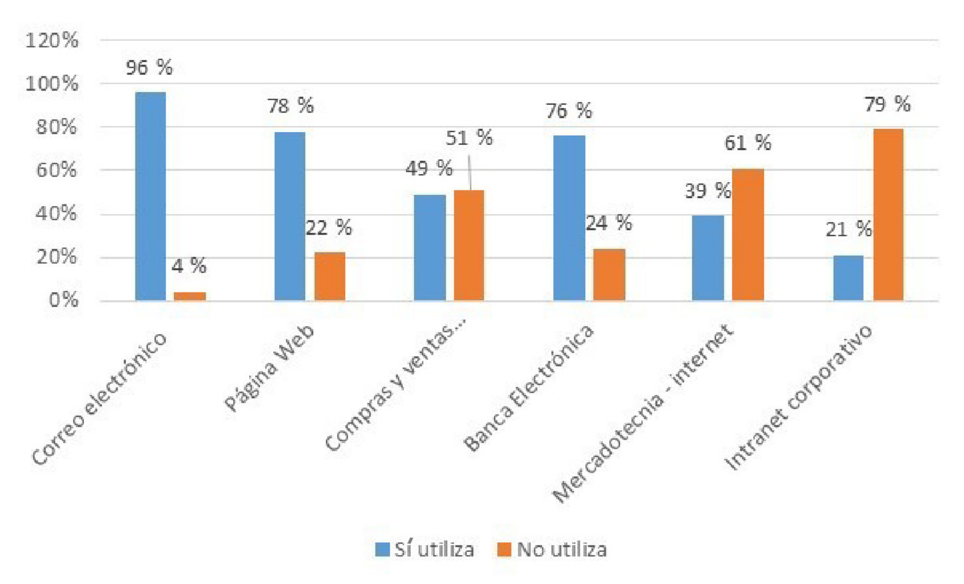
*Uso de la tecnología*



Al analizar el tipo de tecnologías que usan las empresas, se encontró que utilizan, en mayor proporción, correo electrónico, página web y banca electrónica, en porcentajes del 96 %, 78 % y 76 % respectivamente; y, en menor porcentaje, las compras y ventas electrónicas (49 %), mercadotecnia utilizando internet (39 %) e intranet corporativo (21 %):

**Figura 28**

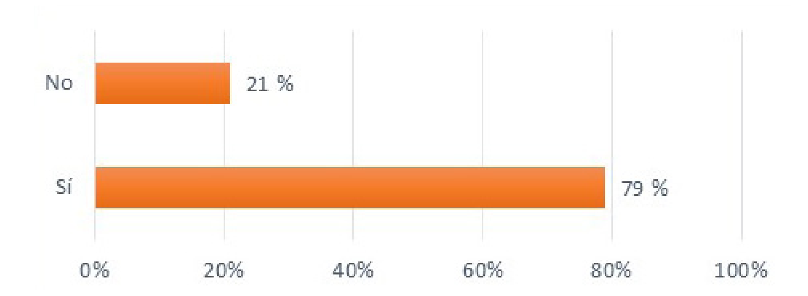
*Infraestructura tecnológica de las empresas*




Asimismo, el 79 % de los encuestados revela que es necesario actualizar periódicamente los datos del sistema de información que reposa en las plataformas digitales, dado que facilitan el trabajo, al igual que, mantener contacto con clientes y proveedores y entregar información sin salvedades a los organismos estatales. Desafortunadamente, un 21 % no actualiza con regularidad el sistema de información:

**Figura 29**

*Actualización de los sistemas de información*



## 2.2 Aspectos financieros en el sector de la construcción de vivienda

### *2.2.1 Generalidades de los aspectos financieros del sector de la construcción de vivienda*

Gutiérrez et al., (2019) expresan que las obras de infraestructura requieren financiación de recursos particulares y crediticios. Según el análisis de resultados, en la ciudad de Pasto esta situación no ocurre, porque las inversiones que se realiza no son altas, debido a que, por lo general, no se compra suelo donde se planea construir; por el contrario, entran en negociaciones con los propietarios para adquirir viviendas dentro de la obra nueva construida. Los encuestados comentan que cuentan con un manejo administrativo que permite adquirir terrenos en intercambio de bienes dentro de la obra construida (67 %); el resto de viviendas se vende sobre planos con contrato de compraventa y compromisos de pago que hacen que los proyectos sean financiados con los dineros de los nuevos propietarios.

De otra parte, como aseguran Migueltorena y Linares (2019), el valor del suelo está determinado por la demanda, la cual depende de mercados inmobiliarios y, mediante una construcción, se pasa a una valorización de los capitales. Es decir que, posterior a la adquisición del suelo, se requiere la intervención de capital que genere un cambio en la utilización del suelo, para que sea utilizado y así generar un nuevo valor. Por lo anterior, se pasa de calcular el valor en sí mismo del suelo, a calcular la rentabilidad a partir de la eficiencia, debido a que se busca medir la eficacia con la que las empresas usan sus activos y la eficiencia con la que administran sus operaciones (Ross et al., 2010, p. 99). Así entonces, es necesario realizar un análisis a partir de indicadores de productividad, eficiencia y rentabilidad. Respecto a las empresas que desempeñan actividades de construcción en la ciudad de Pasto, se evidenció que 426 se dedican a la edificación de urbanizaciones residenciales, 47 a construcción de edificios no residenciales, 210 a construcción de obras de ingeniería civil, 121 a construcción de carreteras y vías de ferrocarril y 30, a otras actividades especializadas para la construcción de edificios:

**Figura 30**

*Actividades de la construcción en Pasto*

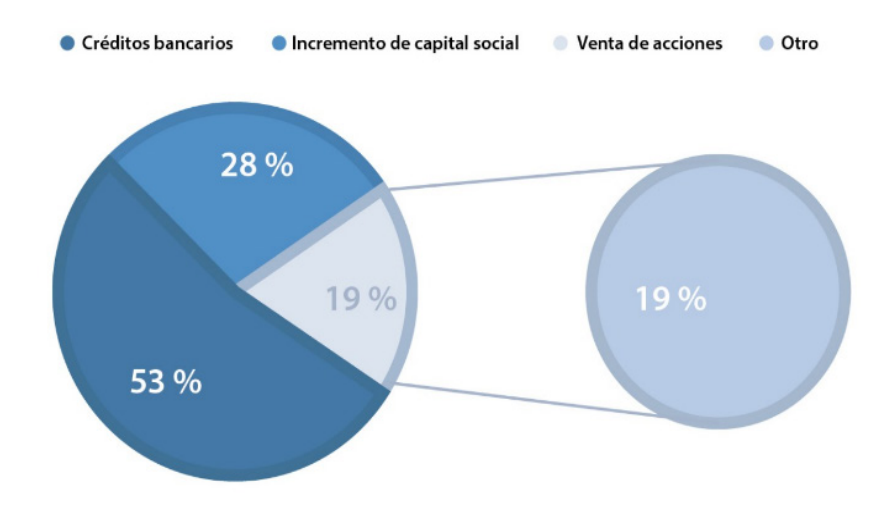



Del sector de la construcción en la ciudad de Pasto, se tomó las actividades económicas correspondientes a construcción de vivienda, donde se aplicó criterios de ubicación de empresas activas, obteniendo como resultado, una población de 209 y 85 encuestadas, de las cuales el 46 % manifestó que, las ventas en el mercado regional son altas; el 31 %, que es media, enfocando sus ingresos entre el 16 % y el 49 % y, solo el 19 % afirma ser baja, por debajo del 15 %. Además, afirman que los precios de venta están determinados de acuerdo con el mercado, por encima de la demanda, los costos y las ventas.

Las fuentes de financiamiento para la construcción de vivienda dependen de la capacidad económica de cada empresa y, como ya se dijo, esto ocurre cuando los clientes solicitan créditos de vivienda o subsidios de vivienda y las constructoras deben esperar a que las entidades giren el dinero. Los resultados de la encuesta revelan que su principal fuente de financiamiento, con el 53 %, corresponde a créditos bancarios, seguido del incremento del capital social con el 28 % y otra fuente, 19 %, corresponde a préstamos de los accionistas, ingreso de nuevos accionistas y venta de acciones:

**Figura 31**

*Financiación para desarrollar proyectos*




En la ciudad de Pasto ocurre igual circunstancia que la evidenciada por Gutiérrez et al. (2019), al manifestar que la banca es la solución primaria utilizada por este sector; así, el 77 % de la población estudiada aseguró que el giro realizado por el sector financiero a las constructoras es oportuno en la modalidad de subsidios o créditos de vivienda; se puede decir que es beneficioso para el sector, ya que aumenta su capital de trabajo, permitiendo realizar devoluciones de créditos financieros o reinversión al capital invertido.

Los gerentes de la ciudad afirman que inician la mayoría de las obras con capital propio, debido a que la preventa o venta en planos debe esperar a la realización de las primeras adecuaciones del suelo. Estas empresas también señalan que sus activos operativos son bajos, dado que, no adquieren maquinaria para operar, por sus costos altos, sino que la alquilan. Conjuntamente, expresan haber realizado trámites ante entidades financieras para adquirir maquinaria amarilla; sin embargo, el procedimiento no ha sido fácil y en muchas ocasiones no les financian la suma requerida; por ende, solo el 61 % de la población manifiesta haber realizado inversión en activos fijos en los últimos cinco años.

Con respecto a la liquidez que tienen las empresas para hacer frente a sus obligaciones financieras, de acuerdo con el análisis de información, el 85 % afirma tener la capacidad para hacer frente a sus obligaciones financieras; al contrario, el 15 % restante podría no lograr esta acción por causa de existir cartera morosa y una disminución en las ventas y el no cumplimiento del plan de pagos de los clientes.

### 2.2.2 Análisis financiero del sector de la construcción de vivienda

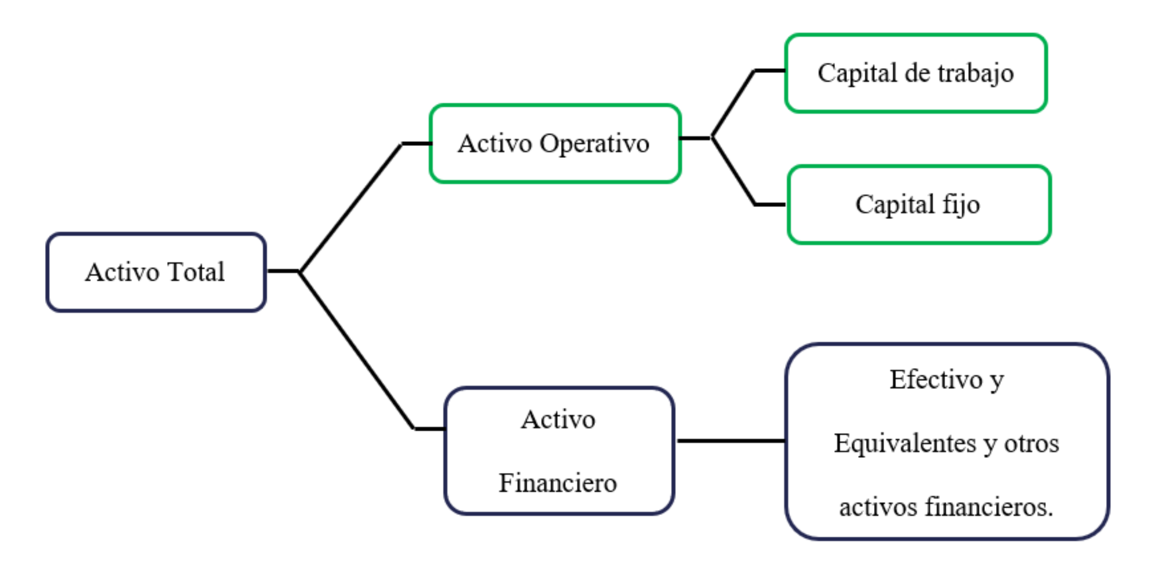
El análisis financiero se obtiene a partir de los estados financieros presentados por la Superintendencia Financiera, existentes por sector correspondiente al año 2018 reflejado en la plataforma SIREM. La SIREM es una entidad estatal cuya función es ejercer los procesos de auditoría sobre sociedades comerciales, extranjeras y empresas unipersonales. Para dar cumplimiento a las atribuciones de vigilancia y control, cada año solicita a las sociedades que cumplan con los requisitos para presentar información, situación jurídica, contable, económica o administrativa.

Por lo anterior y, partiendo de los informes financieros de la plataforma de SIREM, se elabora el análisis financiero a las empresas: Trujillo Serrano & CIA S en C., Constructora Enríquez Asociados S.A.S., Victoria Administradores S.A.S., Doyca Construcciones S.A.S., Constructora Valle de Atriz S.A.S., Rivas Mora Construcciones S.A.S., y Cadinco S.A.S., las cuales presentaron el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integral a la entidad, para el año 2018 (Ver Apéndices A y B).

El análisis financiero del componente del Activo lo conforman el Activo Total que, a su vez, se divide en el *i)* Activo Operativo que está compuesto por el Capital de Trabajo, donde se hace énfasis a los recursos que dispone una empresa para operar y, Capital Fijo, que corresponde a todos los activos de las empresas estudiadas que no se deterioran, caducan o vencen en un plazo menor al anual. En otra línea se encuentra el *ii)* Activo Financiero que hace alusión al Efectivo y Equivalentes de Efectivo, denominado en la Norma Internacional de Contabilidad 7, como inversiones a corto plazo de gran liquidez, que se convierten fácilmente en efectivo; estos rubros cambian levemente su valor:

**Figura 32**

*Composición del activo desde la perspectiva financiera*




Fuente: León (2009)

Ahora bien, al analizar financieramente a las siete empresas objeto de estudio, se parte de los Estados financieros re-expresados, dado que, según las encuestas aplicadas, los gerentes afirman que los terrenos donde generalmente construyen no son propios; crean un contrato de colaboración como Consorcios o Uniones Temporales, donde se especifica que, una parte pone el bien y la otra construye el bien; para el caso, se puntualiza que, una parte coloca el terreno y la otra la experiencia; y, según el tipo de negociación, en ocasiones la constructora entrega una vivienda que, generalmente, son apartamentos grandes (dúplex o *penthouse*). El capital fijo se toma como la inversión que tienen los accionistas en capital emitido y ganancias acumuladas, y no sobre el valor total que se refleja en Estados Financieros en Propiedad Planta y Equipo, ya que contiene valorizaciones que son estimaciones realizadas, mas no representan una salida de dinero.

Así entonces, retomando la información de SIREM, para el año 2018 se evidencia que el sector Construcción de la ciudad de Pasto tiene utilidades rentables de acuerdo con los indicadores de productividad, eficiencia y rentabilidad, obtenidos a partir de los Estados Financieros re-expresados:

**Tabla 8**

*Estado financiero re-expresado*

| Estado de Situación Financiera | Suma de Valor |
|---|---|
| **Activos** | **136.176.347** |
| **Activos Financieros** | **42.655.162** |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 15.834.318 |
| Otros activos financieros corrientes | 43.360 |
| Otros activos financieros no corrientes | 26.777.484 |
| **Capital de Trabajo Operativo** | **52.131.732** |
| Activos por impuestos corrientes, corriente | 1.803.258 |
| Activos por impuestos diferidos | 226.688 |
| Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar corrientes | 41.197.908 |
| Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar no corrientes | 615.836 |
| Inventarios corrientes | 8.107.070 |
| Otros activos no financieros corrientes | 175.972 |
| Otros activos no financieros no corrientes | 5.000 |
| **Capital Fijo** | **41.389.453** |
| Propiedades de inversión a valor razonable con cambios en resultados | 5.373.407 |
| Propiedades, planta y equipo | 36.016.046 |
| **Pasivos** | **115.970.063** |
| **Pasivos Operativos** | **99.478.809** |
| Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar no corrientes | 1.392.609 |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 47.485.826 |
| Otros pasivos no financieros corrientes | 35.996.943 |
| Otros pasivos no financieros no corrientes | 5.572.648 |
| Pasivo por impuestos diferidos | 786.864 |
| Pasivos por impuestos corrientes, corriente | 8.057.425 |
| Provisiones corrientes por beneficios a los empleados | 186.494 |
| **Pasivos Financieros** | **16.491.254** |
| Otros pasivos financieros corrientes | 730.223 |

| | |
|---|---|
| Otros pasivos financieros no corrientes | 15.761.031 |
| **Patrimonio** | **20.206.284** |
| **Patrimonio** | **20.206.284** |
| Capital emitido | 4.078.700 |
| Ganancias acumuladas | 16.127.584 |
| **Total general** | **272.352.694** |

Fuente: elaboración propia con base en SIREM (2018).

**Productividad**. Como ya se expresó, la productividad representa la capacidad de los activos para generar ingresos. La administración verifica que la productividad de la empresa sea favorable, controlando costos y gastos. Así entonces, es necesario analizar los cuatro indicadores de productividad, que son: *a)* Productividad Activos Totales, *b)* Productividad Activo Operacional, *c)* Productividad KTO, *d)* Productividad Capital Fijo Operativo. También se analizará el *e)* Activo financiero y Efectivo y Equivalentes y otros activos financieros (Ver Tablas 9 y 10).

a) Productividad Activos Totales

Este indicador mide la capacidad que tienen los activos para incrementar ingresos; para ello, empieza con el total de ingresos operacionales y el total de activos y, evalúa los componentes que aportan positiva o negativamente en la generación de valor. El análisis de productividad de activos totales del sector para el año 2018 muestra que, por cada peso invertido en el activo total, se genera $0.70 pesos de ingresos operacionales:

**Tabla 9**

*Productividad de Activos Totales*

| | |
|---|---|
| Ingresos Operacionales | 95.900.835 |
| Total Activos | 136.176.347 |
| Productividad Activos Totales | 0.70 |

Fuente: SIREM (2018).

b) Productividad Activo Operacional

Este indicador analiza los activos operativos utilizados y los ingresos operacionales recibidos en un periodo; el análisis muestra que, por cada peso invertido en activo operativo, se genera ingresos de $1.03 pesos. Es decir que, muestra el retorno en ingresos con relación a la inversión ejecutada por las organizaciones del sector de la construcción para amplificar su objeto social; entonces, es favorable por cuanto el importe de ingresos es superior a la inversión realizada en 0.3 pesos:

**Tabla 10**

*Productividad Activo Operacional*

| | |
|---|---|
| Ingresos Operacionales | 95.900.835 |
| Activo operacional | 93.521.000 |
| Productividad Activo Operacional | 1.03 |

Fuente: SIREM (2018).

c) Productividad (Capital de Trabajo Operativo) KTO

El Capital de trabajo operativo, según Ballesteros (2017), hace alusión al dinero que utilizan las organizaciones para el desempeño del giro ordinario del negocio; este inicia en la adquisición de insumos y termina con la venta del producto o servicio.

Así entonces, la Productividad de Capital de Trabajo Operativo (KTO) para las empresas de la construcción, se compone de Activos por impuestos corrientes, Activos por impuestos diferidos, Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar corrientes, Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar no corrientes, Inventarios corrientes y Otros activos no financieros corrientes y no corrientes; estos rubros contables resuelven que, por cada peso invertido en capital de trabajo operativo, se produce $1,84 pesos de ingresos:

**Tabla 11**

*Productividad KTO*

| | |
|---|---|
| Ingresos Operacionales | 95.900.835 |
| Capital de Trabajo Operativo (KTO) | 52.131.732 |
| Productividad KTO | 1,84 |

Fuente: SIREM (2018).

d) Productividad Capital Fijo Operativo

La conforman el activo y la cuenta de inversiones destinadas a usarse en el largo plazo, según los datos del SIREM (2018); en el sector de la construcción, la componen las propiedades de inversión a valor razonable con cambios en resultados y, las propiedades, planta y equipo; de ello, se puede concluir que la inversión de capital de trabajo que se está produciendo equivale a 2.32 pesos que, finalmente, se verán reflejados en la rentabilidad:

**Tabla 12**

*Productividad Capital Fijo Operativo*

| | |
|---|---|
| Ingresos Operacionales | 95.900.835 |
| Capital Fijo Operativo | 41.389.453 |
| Productividad Capital Fijo Operativo | 2.32 |

Fuente: SIREM (2018).

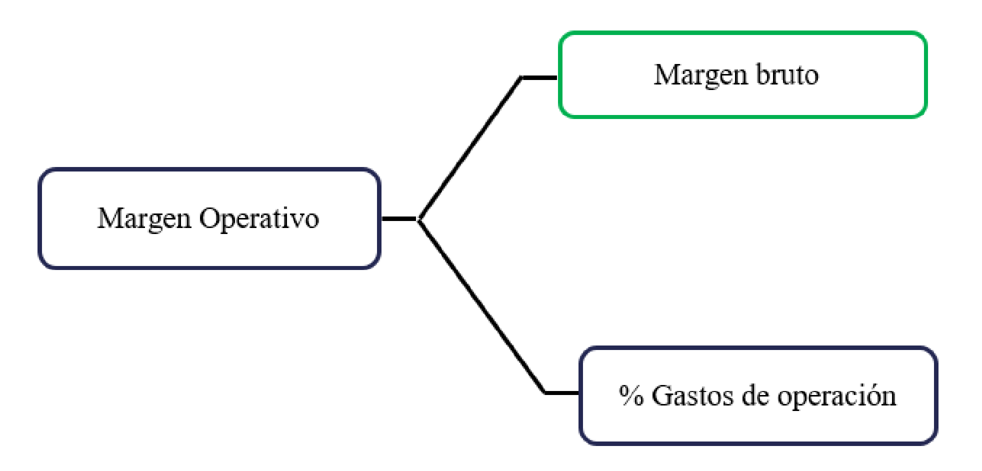
e) Activo Financiero

Los activos financieros, en términos contables, hacen referencia al derecho de percibir dineros futuros; entre ellos está, por ejemplo, la inversión en fondos. Según la información contable, los activos financieros los componen los rubros de efectivo y equivalentes al efectivo, y otros activos financieros corrientes y no corrientes.

**Eficiencia.** Los indicadores miden la eficiencia de la administración al controlar los recursos (costos y gastos) en desarrollo del cumplimiento de las metas establecidas, definidas en el manual de operación (Nava, 2009); se recomienda detallar las necesidades del cliente, a fin de elaborar productos de fácil comercialización:

**Figura 33**

*Indicadores de eficiencia*




Fuente: León (2009).

A partir del *a)* Margen Operativo, *b)* Margen bruto y *c)* Porcentaje de gastos de operación, se calcula la eficiencia del sector.

a) Margen Operativo

"Hace referencia al uso de recursos para generar utilidades que sean entregadas de manera efectiva a sus inversionistas" (León, 2009). "Expresa la rentabilidad de una empresa y se obtiene dividiendo la utilidad operativa entre el total de ingresos" (Robles, 2012). El sector de la construcción muestra un 13 % de margen operativo correspondiente al año 2018:

**Tabla 13**

*Margen Operativo*

| | |
|---|---|
| Utilidad Operativa | 12.369.093 |
| Ingreso operacional | 95.900.835 |
| Margen operativo | 13 % |

Fuente: SIREM (2018)

b) Margen bruto

Este indicador financiero "permite conocer la utilidad bruta que obtiene la empresa por cada

unidad vendida" (Gitman y Zutter, 2012, citados por Fajardo y Soto, 2017, p.111):

**Tabla 14**

*Margen Bruto*

| | |
|---|---|
| Utilidad bruta | 40.653.941 |
| Ingreso operacional | 95.900.835 |
| Margen Bruto | 42 % |

Fuente: SIREM (2018).

c) Gastos de operación

León y Varela (2011) mencionan que, los costos de operación son las salidas de dinero destinados a la compra de materiales, materia prima, servicios, etc., imprescindibles para el giro ordinario de las operaciones de los negocios. Los gastos de operación para el sector de la construcción reflejan un 31 %:

**Tabla 15**

*Porcentaje Gastos de operación*

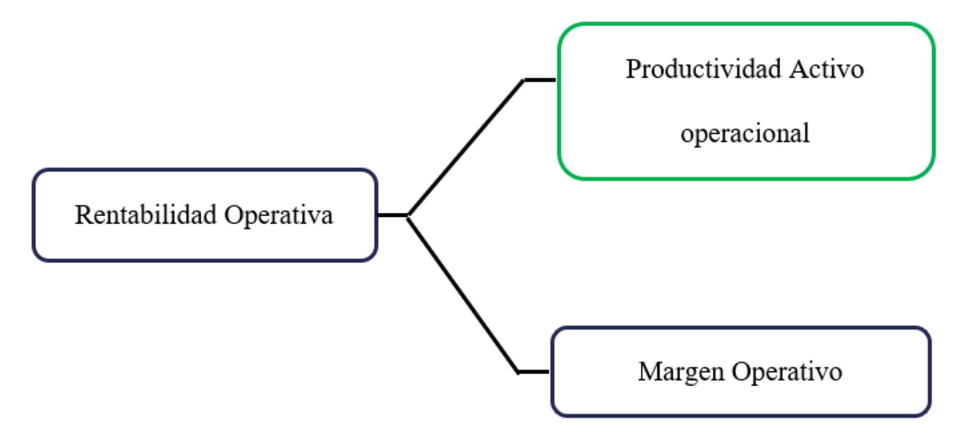
| | |
|---|---|
| Gasto operacional | 29.940.920 |
| Ingreso operacional | 95.900.835 |
| % Gastos de operación | 31 % |

Fuente: SIREM (2018).

**Rentabilidad.** De otra parte y, como lo manifiesta Robles (2012), la rentabilidad se refiere a la relación existente entre los ingresos y los costos generados por los activos que fueron utilizados para la operación de una empresa.

**Figura 34**

*Rentabilidad operativa*




Fuente: León (2009).

La rentabilidad operativa se obtiene de multiplicar la Productividad Activo Operacional por el Margen operativo; así, al analizar los estados financieros se pudo constatar que, para el caso de la industria de la construcción, el margen de rentabilidad corresponde al 0.10:

**Tabla 16**

*Margen de rentabilidad del sector de la construcción*

| | |
|---|---|
| Productividad Activo Operacional | 1.03 |
| Margen operativo | 13 % |
| Rentabilidad Operativa | 13,04 % |

Fuente: SIREM (2018).

En consecuencia, a fin de verificar si las siete empresas del sector de la construcción están rentando utilidades, el análisis general en cuanto a las inversiones realizadas indica que están rentando el 13,04 % anual; ahora, a fin de verificar si este porcentaje es adecuado en comparación con el deseado por los inversores, se utiliza el método del **Costo de Patrimonio-Ku**, que es viable aplicar, porque no existe deuda en los Estados Financieros estudiados (SIREM, 2018). Entonces, al comparar la rentabilidad obtenida correspondiente a 13,04 % entre el costo del patrimonio obtenido a partir de las encuestas equivalente a 10,57 %, se obtiene una diferencia positiva de 2,47 puntos porcentuales; esto es, la inversión realizada por los inversores de las siete empresas estudiadas crea un valor agregado al esperado, que corresponde a la diferencia entre la actividad que genera la operación, versus el costo o las expectativas de ganancia.

## 2.3 Aspectos tributarios aplicados al sector de la construcción

### *2.3.1 Evolución normativa tributaria en los años 1990-2019*

Colombia, en los últimos 24 años, ha tenido que asumir 13 reformas a la legislación tributaria (Revista Semana, 2015). Estas reformas han sido motivadas en gran medida por la urgencia y necesidad de recaudo por el Estado, en donde no necesariamente se ha garantizado el empleo, la disminución de pobreza y la disminución de la desemejanza. Se presume que, el objetivo de las reformas es lograr la estabilización de las finanzas de la nación; sin embargo, esa ideología ha llevado a Colombia a ser un país con alta variabilidad en reglas tributarias; por tal motivo, es claro que tanto los cambios normativos como los conceptos emitidos por la DIAN, han presentado efectos negativos sobre el objeto social que desarrollan las empresas del sector de la construcción.

A continuación, se resume la evolución tributaria en cuanto al impuesto sobre la renta y el IVA, según la normatividad existente y, posteriormente, se consolida en la Figura 35. En los años de 1990, con la Ley 49 se reglamenta la repatriación de capitales y se aumenta los ingresos del gobierno; para ese entonces, existían las bases para el cobro del impuesto, cuya tarifa oscilaba entre el 10 % y 12 %. En el año de 1991 se reglamenta la Constitución Política y en ella se instaura obligaciones fiscales para los ciudadanos y empresas del Estado, tanto nacionales como territoriales, en cuanto al impuesto de renta y, se aumenta la base para el cobro del impuesto.

Para el año de 1992, con la entrada de la Ley 6.ª, se hace modificaciones a normativas en cuanto al impuesto a la renta, en lo concerniente al IVA; se aumenta algunos bienes de la canasta familiar al cobro del tributo; posteriormente, en 1995, se establece la reforma tributaria Ley 223; en ella se regula preceptos de racionalización tributaria, se

cobra tarifas a las personas naturales del 20 % al 35 % y jurídicas del 35 %; en cuanto al IVA, se fija la tarifa en 16 %.

En el año 1998 se promulga la Ley 488, norma mediante la cual se instituye disposiciones fiscales de las entidades territoriales y, se disminuye al 15 % la tarifa del IVA; en el año 2000, la Ley 633 consigna reglas relativas a la administración de los dineros destinados de carácter obligatorio para la VIS; el IVA nuevamente se acoge a la tarifa del 16 %; la Ley 788 del año 2002 trae consigo, por primera vez, la penalización por fraude del tributo, además de buscar aumentar los ingresos del Estado, de suerte que, eliminó algunos beneficios fiscales y creó, en materia de renta, nuevas rentas exentas y aumentó la base gravable del IVA.

En el año 2003, la Ley 863 continúa en su incremento de las finanzas del Estado, de manera que grava algunos bienes que antes eran excluidos y, en renta, nuevamente consolida la deducción a la inversión en un 30 %; modifica, en el año 2006, con la Ley 1111, la disminución del porcentaje del impuesto de renta durante los años 2007 y 2008, y paga impuestos a la tasa del 34 % y, posteriormente, del 33 %, respectivamente.

La Ley 1370 de 2009 trajo consigo la disminución al 30 % de la tarifa del Impuesto de Renta de aquellas compras de bienes productivos que eran tributados al 40 %. En el año 2010, la Ley 1430 suprimió las deducciones en inversiones y ordenó la fiscalización en materia de IVA. Para el año 2012, con la Ley 1607 se creó el impuesto para la equidad CREE, cuyo fin era recaudar, de las personas jurídicas, un porcentaje de efectivo para el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF); se reformó el impuesto IVA, se gravó los servicios a la tarifa del 5 %. La Ley 1739 de 2014 tributó las utilidades de tal manera que, aumentó la tarifa del CREE, aminoró y eliminó la imposición de condena por omisión de activos y, adicionó algunas regulaciones para el impuesto de renta.

Colombia se vinculó con los países que conforman la OCDE y, además, se ha interesado en participar en el Desarrollo de los Objetivos de Desarrollo sostenible; el octavo de ellos propone la búsqueda de la formalización laboral y el crecimiento financiero; para lograrlo, el gobierno nacional debió hacer ajustes fiscales que lo llevaron a implementar sistemas tributarios capaces de competir con economías de países a nivel mundial, para optimizar su desarrollo; por ello, creó la Ley 1819 de 2016 que, ha sido la más completa en cuanto a sectores económicos; es drástica en impuestos, situación que no se había presentado hacía muchos años; la reforma incrementó la tarifa del IVA al 19 %, derogó el CREE e instauró la adopción de las bases contables NIIF y el delito penalizable con cárcel para los evasores.

La Ley de financiamiento 1943 de 2018 promovió una nueva normalización tributaria regulada por nuevas disposiciones, en un afán por combatir la evasión fiscal, mediante nuevos preceptos penales. Se creó el régimen simple de tributación simple, con el fin de incentivar la economía; se estableció incentivos tributarios para las mega inversiones, las rentas exentas de la economía naranja, las inversiones en el sector agrícola y las modificaciones al esquema de las ZOMAC. La Ley 2010 de 2019, denominada Ley de crecimiento, profundizó la normatividad del año anterior y reguló, además, la disminución progresiva del porcentaje de pago del impuesto de renta, entre otros.

**Figura 35**

*Evolución de las reformas tributarias 1990 - 2019*

**Ley 49 de 1990**
Reglamentó la repatriación de capitales, estimuló el mercado accionario y señalo disposiciones tributarias y aduaneras, con el fin de apoyar al sector financiero.

**Constitución de 1991**
Fue crucial para Colombia, la creación de una nueva constitución rompió el sistema centralista que se impuso con la carta de 1986, se dio paso a la descentralización y consagración de los principales tributarios constitucionales.

**Ley 6 de 1992**
Se expidió normas en materia tributaria, se otorgó facultades para emitir títulos de deuda pública interna, se dispuso un ajuste de pensiones en el sector público nacional que financió compromisos adquiridos por la nueva constitución.

**Ley 223 de 1995**
Se dictaron normas de racionalización tributaria y de procedimiento.

**Ley 488 de 1998**
Esta norma estableció disposiciones fiscales de las Entidades territoriales

**Ley 633 de 2000**
En este gobierno se tramitaron 7 reformas tributarias, 2 por via de emergencia ecónomica, 4 que dieron trámite en el Congreso Nacional y otra encaminada a la reestructuración de los ingresos territoriales.

**Ley 788 de 2002**
Por primera vez se reguló la penalización por fraude del tributo, además, buscó aumentar los ingresos estatales para lo cual eliminó algunos beneficios fiscales.

**Ley 863 de 2003**
Continuó en su incremento de las finanazas del Estado, de tal manera que fueron gravados algunos bienes que eran excluidos y en renta nuevamente se consolidó la deducción a la inversión.

**Ley 1111 de 2006**
Introdujo grandes cambios sobre normas de impuestos nacionales; entre ellos, se disminuyó la tarifa de impuestos de renta para los años 2007 y 2008.

**Ley 1370 de 2009**
Con solo once artículos, prolongó la vigencia del patrimonio y disminuyó la tarifa del impuesto de Renta de las compras de bienes producidos.

**Ley 1607 de 2012**
Su objetivo fue, aliviar los excesivos costos laborales de la empresa; creó el impuesto para la equidad CREE y reformó el IVA.

**Ley 1739 de 2014**
Eliminó la penalización por la omisión de activos, adicionó algunas disposiciones en materia del Impuesto de Renta entre otras. Estos cambios fueron destinados a la financiación del Estado que disminuyó los recursos debido a las inversiones que fueron destimnadas al proceso de paz.

**Ley 1819 de 2016**
Es una reforma tributaria estructural que aumentó la tarifa de IVA del 16% al 19%; eliminó el CREE, actualizó conceptos de impuestos Territoriales, entre otros.

**Ley 2010 de 2019**
Por medio de la cual se adoptaron normas para la promoción del crecimiento económico, el empleo, la inversion, el fortalecimiento de las finanzas públicas, la progresividad, equidad y eficiencia del sistema tributario.

### 2.3.2 Obligación tributaria en los Impuestos de Renta, Impuesto al Valor Agregado (IVA) y Delineación Urbana (DU) para el sector de la construcción

Este sector en Colombia es uno de los más representativos en el crecimiento económico (Revista Dinero, 2017); las reglas fiscales están encaminadas a recaudar los impuestos de forma más estructurada; la Ley 1819 de 2016 abordó cambios tributarios, partiendo de los contratos de servicios para el progreso de las construcciones, dado que, en este instrumento, están consolidados los ingresos, ventas e impuestos municipales.

Por lo anterior, los contenidos referentes al sector de la construcción, detallados en este texto, tienen en cuenta aspectos referentes al Impuesto de Renta y Complementarios, IVA e Impuesto DU y sus incentivos fiscales. Mora (2019) señala que, para la DIAN, es importante que los ciudadanos deseen participar voluntariamente del pago de las obligaciones tributarias; por ello, ha diseñado estrategias educativas que pueden ir encaminadas a aplicar los incentivos fiscales.

El Art. 200 del ET señala que, las empresas que desempeñen actividades de construcción, deben contratar mediante la modalidad de servicios autónomos. La Consulta 54252 de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN, 1998), define en la norma fiscal, el concepto de contrato de servicio autónomo, señala que es un sistema especial de manejo de los egresos y permite determinar una renta líquida especial para este sector; se utiliza, dado que no es factible determinar de forma aproximada la utilidad o pérdida fiscal.

Al respecto, la Ley 1819 de 2016 establece los cambios dados a raíz del manejo de los estándares de información financiera relacionados con el registro de ingresos a cargo de los contratistas, denominando como 'grado de avance', al hecho de establecer un presupuesto que obliga de manera inmediata a llevar contabilidad a los contratistas y, excluye de esta obligación a aquellos que construyen y venden por sí mismos las obras edificadas (Araque, et al., 2017).

El Concepto No. 829 de 2018 (DIAN, 2018a) condiciona la aplicación de las reglas de reconocimiento establecido en el método del grado de realización del contrato, para lo cual se deberá perpetrar un presupuesto de ingresos, costos y deducciones totales; y, año a año determinar proporcionalmente los valores realizados efectivamente en cada rubro por el respectivo periodo; la diferencia porcentual generada, será la equivalente a la renta líquida del año gravable. De otra parte, los cálculos de los costos serán efectuados con los debidos soportes; y, cuando exceda el valor de las ganancias totales, las pérdidas aquí reflejadas no serán deducibles del impuesto (Centro Interamericano Jurídico Financiero [CIJUF], 2018).

En cuanto al porcentaje determinado para el avance de obra, la norma no menciona cómo establecerlo; mediante el Concepto 1829 (DIAN, 2018b), le da potestad al constructor para determinarlo y, para ello, se apoyará en un profesional de la construcción (arquitecto o ingeniero); el cálculo que se realice de acuerdo con el presupuesto de ingresos y los años de duración, permitirá comparar los valores establecidos en el presupuesto para los ingresos, con los valores que resulten de la ejecución de costos y deducciones efectivamente realizados en una vigencia fiscal específica.

Es significativo mencionar que las empresas de la construcción atraviesan por una etapa improductiva; es decir, que se localizan en períodos de prospectación y/o construcción, que hace alusión al periodo de tiempo donde el constructor no percibe ingresos, porque no se ha ejecutado ninguna venta; la ley permite detraer la etapa improductiva a la hora de tributar (Consejo de Estado, 2007: Radicación 25000-23-27-000-2004-00664-01(16310).

Según el ET (2012), el Impuesto a las Ventas (IVA) es un impuesto de carácter indirecto que grava la venta de bienes y servicios y lo paga el comprador final. Este sector desempeña su objeto social mediante la elaboración de contratos, en donde el IVA se obtiene de las remuneraciones de efectivo derivadas de la persona que actúa como contratista, a la tarifa del 19 % y, cuando no se establezca el valor de los honorarios, se causará sobre la utilidad (E.T., 2012).

El Impuesto DU es de carácter municipal; genera la obligación cuanto se ejecuta una obra nueva o una refacción; es de obligatorio cumplimiento y tiene lugar cuando se solicita un permiso de construcción o urbanismo. Trabaja de forma directa con el Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto (INVIPASTO), entidad encargada de coordinar la política de vivienda del municipio; coadyuva al progreso habitacional urbano y rural mediante la ejecución de proyectos integrales de desarrollo urbano y la administración de programas de construcción y mejoramiento de VIS. Estos programas benefician a las personas que adquieren el bien y a la población civil, mediante la generación de empleo.

### *2.3.3 Beneficios tributarios aplicados al sector de la industria de la construcción de vivienda en San Juan de Pasto*

Los beneficios tributarios son un medio para incentivar a determinados sectores económicos y, privilegiar sectores sociales al realizar un tratamiento tributario diferencial. Maya et al., (2018) manifiestan que los beneficios tributarios “son la principal razón para obtener tasas efectivas bajas” (p. 72), y estas aminoraran la carga fiscal si son utilizadas adecuadamente. Para el sector de la construcción, cuando

este desarrolla actividades de edificación de VIS y viviendas de interés social prioritario (VIP), puede alcanzar los incentivos fiscales estipulados en la norma colombiana.

Inicialmente, la Ley 1537 de 2012 establece un alivio tributario en materia de impuesto de renta, IVA y DU, cuando las compañías del sector edifiquen VIS y VIP, dado que estas se constituyen como viviendas para los hogares de ingresos bajos y, a su vez, instaura que, para las VIS, su valor máximo será de 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMLMV). De otra parte, para las VIP, no podrá superar los 70 SMLMV. Adicionalmente, el Decreto 1467 de 2019 advierte que, cuando existan aglomeraciones urbanas que superen un millón de habitantes, el precio máximo en las VIS será de 150 SMMLV, lo que equivale a 124.217.400 millones de pesos y aplica cuando se demuestre dificultades en la provisión de estas viviendas.

Los beneficios tributarios contenidos en la norma fiscal hacen referencia al aumento financiero generado por la cancelación de los gravámenes; estos privilegios están estipulados en el ET y son otorgados, principalmente, a las rentas exentas, disminuciones en impuestos y solicitudes de devolución; pueden ser acogidos por las diversas empresas en Colombia, sin importar su objeto social; su aplicación es voluntaria.

Se puede decir entonces que, las sociedades del sector podrán establecer este tipo de beneficios, y con ellos, sentirán un alivio al hacer uso de los incentivos tributarios, dado que les genera liquidez. Entre los beneficios contemplados en la norma están los relacionados en la Tabla 17:

**Tabla 17**

*Beneficios tributarios*

| Beneficio | Norma |
|---|---|
| Huérfanos y viudas de miembros de las fuerzas armadas | Art. 108-1, 108-2 E.T. |
| Provisión para futuras pensiones de jubilación e invalidez | Art. 112 E.T. |
| Intereses sobre empréstitos para compra de residencia | Art. 119 E.T. |
| Donaciones efectuadas a corporaciones y fundaciones sin ánimo de lucro | Art. 22 y 125 E. T. |
| Contribuciones de empresas a fondos mutuos de inversión y de pensiones e invalidez y cesantías | Art. 126 y 126-1 E.T. |

| | |
|---|---|
| Donaciones a la Corporación Gustavo Matamoros D' Costa | Art. 126-2 E.T. |
| Donaciones de contribuyentes a organismos de deporte aficionado que sean organismos sin ánimo de lucro | Art. 126-2 incisos 2, 3 y 4. |
| Donaciones del sector privado a la red de bibliotecas públicas y biblioteca nacional | Art. 40 Ley 1379/2010. |
| Inversiones en nuevas plantaciones de riego, pozos y silos | Art. 157 E.T. |
| Inversiones en construcción y reparación de viviendas en el campo en beneficio de los trabajadores, en sus coeficientes de amortización | Art. 158 E.T. |
| Inversiones en desarrollo científico y tecnológico | Art. 158-1 E.T. |
| Gastos para el mantenimiento y conservación de bienes pertenecientes al patrimonio cultural del Estado | Ley 397 de 1997. |
| Gastos alusivos a la conservación de obras audiovisuales declaradas como bienes de interés cultural | Decreto 358 de 2000. |
| Ocupación de trabajadores con discapacidad | Ley 361 de 1997, Artículo 31 |

Fuente: elaboración propia basada en Lemus y Carrascal (2017)

El artículo 235-2 del ET (2012) expresa que, para el año 2019 y siguientes, las rentas exentas están asociadas a:

> *i)* la utilidad en la venta de lotes reservados a la elaboración de proyectos, *ii)* la utilidad en la primera enajenación de viviendas de interés social y de interés prioritario, *iii)* la ganancia en la venta de lotes para la elaboración de proyectos de transformación urbana *iv)* los intereses ocasionados durante la vigencia de los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y de bonos hipotecarios con un plazo superior a cinco años señalado en la Ley 546 de 1999, Art. 16. y *v)* los rendimientos financieros para la compra de vivienda con hipoteca o *leasing* por 5 años. (literal 4)

No obstante, aunque están contemplados en la ley como incentivos fiscales, Ortega et al., (2000) señalan que, el empleo de los beneficios en las empresas ha generado resultados negativos en efectividad y eficiencia, debido a los procedimientos para hacer uso de ellos, ocasionando gastos financieros adicionales que contrarrestan los resultados buscados inicialmente y, sugieren "diseñar un plan de

incentivos fiscales directos a la inversión, aminorando así los trámites y enfocándolo donde realmente se lo requiere" (p. 3).

A pesar de lo anterior, esta reglamentación no está dada, de tal forma que, como lo corrobora el estudio de Ayala y Solano (2020), una empresa de la construcción lograría recuperar el 45 % de su flujo de efectivo, "aplicando rentas exentas, descuentos tributarios y solicitudes de devolución de IVA, que [están representados] en ahorro fiscal, por disminución en el pago de impuestos" (p.10).

En cuanto a los descuentos fiscales, el sector también podría obtener descuentos tributarios en materia de impuesto de renta, aplicando el Art. 255 del ET, que condiciona una rebaja para las inversiones realizadas en pro del mejoramiento y recuperación del medio ambiente, establecido a partir del año 2016. Según García et al., (2016), para aplicar la reglamentación en Colombia, el Estado da continuidad al Acuerdo de París COP21 del año 2015, mediante el cual se busca combatir el cambio climático y mejorar las emisiones de gases efecto invernadero (GEI); para ello, el gobierno nacional constituyó la exclusión de IVA y presentó el descuento de renta, como incentivos a quienes contribuyan al ahorro energético en los sectores de la construcción.

El ET (2012) menciona que, se puede efectuar "inversión en investigación, desarrollo tecnológico o innovación, mediante la cual el Estado reconoce el 25 % del valor invertido, sin exceder el 25 % del impuesto a cargo" (Art. 256). Así también, en su Art. 257 señala que, cuando se haga donaciones a entidades que pertenezcan al Régimen Tributario Especial, podrán disminuir el 25 % del importe donado en impuesto de renta.

En cuanto a las deducciones fiscales, el ET (2012) señala el Art. 125, donde establece las donaciones a la Biblioteca nacional y a las bibliotecas públicas, previa autorización del Ministerio de cultura; de otra parte, el Art. 158-1 contempla las "donaciones e inversiones en investigación, desarrollo tecnológico e innovación, siempre que cumpla con los criterios y condiciones del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES)" (párr. 5). En ambos casos establece una disminución del 100 % del valor donado. Como deducciones, también se contempla lo señalado en el Art. 115, donde expresa que se puede deducir el 100 % de los impuestos, tasas y contribuciones pagados, y el 50 % del gravamen al movimiento financiero (GMF).

El Art. 178 del ET (2012) indica que, las empresas de la construcción deberán depurar de los ingresos gravados, aquellos gastos que son aceptados fiscalmente; y, a la renta líquida, aplicar la tarifa porcentual del impuesto de renta. La ley establece una disminución en las tarifas para este sector, a medida que aumentan los años; para el año 2020, será igual al 32 %; para el 2021, 31 % y, para 2022, el 30 %. Cabe

mencionar que, si la actividad que realizan estas compañías hace referencia a la edificación de VIS y VIP, las utilidades estarán sujetas a un importe del 0 %.

En los beneficios, descuentos y deducciones tributarios en IVA, según el Art. 850 del ET (2012), existen incentivos de devolución cuando se adquiere materias primas de cimentación para edificaciones de VIS y VIP; el valor no deberá superar el 4 % del valor inscrito en la escritura de enajenación de la propiedad nueva. Asimismo, el costo del IVA cancelado en materiales y suministros usados en la edificación de VIS y VIP podrá ser solicitado en devolución, siempre que no sobrepase el precio establecido de la residencia; es decir, 135 o 70 SMLMV. Además, se deberá presentar los requisitos contemplados en el Art. 1, 6.1, 21.13 y sucesivos del Decreto 1625 de 2016.

La Resolución 585 de 2017 hace referencia a los conceptos de proyectos de eficiencia energética, contemplados inicialmente en la Ley 1715 de 2014, mediante la cual se establece las fuentes no convencionales de energía (FNCE). Esta norma puede ser apropiada por las constructoras y, mediante ella, obtendrían la exclusión del impuesto a las ventas, siempre que obtengan la certificación ambiental de la Unidad de Planeación Minero Energética (UPME); para ello, sus proyectos residenciales deben contemplar estrategias medioambientales de iluminación, aire, reciclaje de aguas, etc., que mitiguen, disminuyan o eliminen la utilización de energías convencionales. De ser el caso, obtendrán exención de IVA en la compra de elementos, maquinaria y equipo destinados a la construcción.

El impuesto DU es una contribución municipal que se declara y se cancela cuando existe una construcción nueva o una refracción; es de obligatorio cumplimiento, pero se exceptúa con lo asentado en el parágrafo 1 del artículo 174 del ET del municipio de Pasto, que establece que se exime del cobro a proyectos de VIS canalizados y legalmente registrados ante el Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto (INVIPASTO), así que, se considera este, un beneficio fiscal de carácter municipal.




# 3. Conclusiones

El sector de la construcción se ha consolidado como uno de los más dinámicos dentro del comportamiento de la economía nacional, denotándose como un eslabón fundamental en el crecimiento económico y el empleo; el análisis de la construcción deduce que son muchos los sectores de la economía que dependen del comportamiento del sector construcción; así que, es un gran demandante de productos intermedios de sectores como el de minerales no metálicos, productos de madera, corcho y materiales, productos metalúrgicos y servicios de intermediación financiera. El auge en el sector de las construcciones conlleva el dinamismo de estos sectores, haciendo que incrementen su producción, lo que permite que el efecto multiplicador de la construcción cobre más importancia.

Las empresas del sector de la construcción en la ciudad de Pasto, en su mayoría están clasificadas según su tamaño, en: micro, pequeñas y medianas; están legalmente constituidas y formalizadas ante la Cámara de Comercio. Cuentan con una adecuada estructura organizacional, pero presentan dificultades en las prácticas de talento humano y, aunque el nivel de comunicación es bueno, se encontró empresas en donde no hay planes de capacitación ni certificados de calidad; además, en su mayoría las empresas no cuentan con planes escritos que permitan ascensos, promociones, traslados y transferencias. Por otra parte, aunque los gerentes y/o administradores argumenten la estabilidad laboral de sus empleados, es un tema preocupante para el personal operativo, porque en muchas ocasiones trabajan por obra o por proyectos a corto y mediano plazo.

El sector de la construcción es medianamente atractivo y pone de manifiesto que hay fuerzas a su interior, que son favorables, reforzando el posicionamiento de los agentes más flexibles y mejor preparados, lo que, sin duda, deberán tener presente todas las empresas, para el desarrollo de futuras estrategias. Dentro de las empresas, aproximadamente la mitad de ellas ha desarrollado actividades de innovación; así, ellas deben invertir en tecnología e innovación continuamente, para diferenciarse en el mercado (porque no solo compiten con constructoras de la región, sino con constructoras nacionales y también internacionales), permitiéndoles de esta manera, conocer más a fondo las verdaderas necesidades del mercado e implementar soluciones creativas para crear un producto cada vez más atractivo para el cliente. Aunque un 100 % de los empresarios, gerentes y/o administradores respondieron que tienen claramente definido su mercado objetivo y sus estrategias





de penetración y posicionamiento en el mercado, y afirmaron en su mayoría, que cuentan con personal especializado en el área de mercadeo, hace falta fidelizar al cliente y buscar estrategias de servicio posventa.

Las empresas que compiten en este sector generan mayores estrategias y aplican las herramientas administrativas para cumplir sus metas; enfocan sus estrategias financieras a la generación de valor, a partir de variables clave coherentes con la operatividad del negocio. Con respecto al análisis financiero que se realizó, los resultados obtenidos de los estados financieros de la SIREM, fueron comparados con las cifras porcentuales que los inversionistas están generando, información que se puede corroborar en lo dicho por los encuestados; la comparación se realizó con el método del Costo de patrimonio Ku que generó un valor agregado de 2.47 puntos porcentuales, que corresponde a la diferencia entre la actividad que genera la operación versus el costo o las expectativas de ganancia. En cuanto a los indicadores de productividad, eficiencia y rentabilidad, se puede determinar que en las empresas se halló activos inoficiosos y que su producción es menor a su capacidad instalada; por lo tanto, es necesario que desarrollen herramientas de gestión y mercadeo, con un enfoque estratégico que les permita mayor sostenibilidad. Existen diversos indicadores financieros que son utilizados para medir el ejercicio de una empresa, compuestos por la operación, financiación, ingresos y costos, que deben ser adaptados de acuerdo con las particularidades de cada sector económico y empresa.

Las decisiones que tome el gobierno nacional inciden y afectan significativamente el ciclo económico y tributario; específicamente, porque este sector contribuye a la entrega de subsidios de vivienda tanto VIS como No-VIS. La evolución tributaria muestra las razones por las cuales se ha implementado en el país, alrededor de 13 reformas tributarias que, más que encaminarse al crecimiento de la economía, han desarrollado entorpecimiento en los procesos para llevar a cabo el pago de tributos, afectando la economía de las organizaciones, especialmente del sector mencionado. El gobierno nacional ha encaminado esfuerzos de política social hacia la población con menores recursos en el subsidio de VIS y de interés social prioritaria; para ello, motiva a la industria de la construcción a vincularse en estas obras mediante incentivos tributarios para los impuestos de Renta y Complementarios e IVA y DU.





# 4. Recomendaciones

El sector de la construcción ha tomado importancia por su productividad y participación económica, aunque dicho sector en la ciudad de Pasto tiene algunas desventajas en recursos y tecnología respecto a las empresas más competitivas del país. De acuerdo con el diagnóstico del sector y las organizaciones de construcción de vivienda, se evidencia que es necesario contar con empresas más estructuradas, que planteen estrategias, objetivos y controlen algunas variables como la misión, visión y valores.

Enfatizar en el talento humano de las empresas estudiadas, mediante capacitaciones, evaluaciones de desempeño y comunicación, que hagan posible mejorar las relaciones personales, por lo cual se requiere fortalecer su gestión administrativa, procurando desarrollar y mejorar las habilidades gerenciales y de servicio al cliente.

Vincular a la academia e instituciones de apoyo, con el fin de promocionar programas profesionales, técnicos y prácticos sobre el proceso administrativo y servicio al cliente; además, integrar el programa de aprendices y practicantes de universidades, contribuyendo a tecnificar su estructura de negocio y capacitación en competencias gerenciales y técnicas.

Identificar y conocer el mercado meta que se va a atender, para canalizar los esfuerzos de forma efectiva (específicamente el consumidor final), generando estrategias orientadas a crear confianza y experiencias positivas para el consumidor, en función de lograr la preferencia y posicionamiento del mercado. Cabe resaltar que, para que un sector sea más competitivo, es fundamental contar con recursos económicos, humanos, innovadores y tecnológicos y, además, con el compromiso, la experiencia adquirida y el liderazgo de los directivos, de manera que las empresas puedan sobrellevar los cambios en el entorno, a través de innovación y un desarrollo constante de su portafolio, que les permita perdurar en el tiempo exitosamente y no decaer ante las turbulencias.

Realizar proyectos de mercadeo para promocionar las viviendas, específicamente las edificaciones de interés no social, además de incentivar a las empresas del sector de la construcción a implementar estrategias de mercado actualizadas y viables que fortalezcan a la empresa y a sus clientes internos y externos, mejorando así la economía de la organización y del gremio.




Crear un ecosistema digital alrededor de la marca y el proyecto inmobiliario que se va a llevar a cabo; es necesario cumplir los objetivos de ventas y posicionamiento en el mercado. Es necesario que, en el sector de la construcción de la ciudad de Pasto, se invierta en investigación y desarrollo (I+D) y se preste más atención por parte de las entidades gubernamentales y universidades, mediante estudios e investigación y, la creación de alianzas que fortalezcan la cadena.

Fortalecer la innovación y el uso de las TIC puede mejorar la productividad y diferenciación; se requiere diseñar programas de capacitación través del SENA sobre el uso de maquinarias, insumos, programas de diseño, herramientas WEB, a través de las instituciones de apoyo y, buscar incentivos a la innovación.

Así también, se considera importante que se consoliden los gremios de este sector, para fortalecer algunas de las variables en las que presentan falencias. Consolidar alianzas del sector resulta una opción viable para concentrar esfuerzos, experiencia, conocimiento, capacidad instalada y demás, con el fin de buscar beneficios para el crecimiento competitivo del sector.

Buscar la representación del gremio para canalizar ante las instituciones de apoyo y promocionar sus productos a través de ferias, páginas especializadas e industriales y demás actividades en pro del sector. Se sugiere apoyo gubernamental y de grupos de investigación para implementar procesos amigables con el medio ambiente en el sector; para ello se requiere acompañamiento y financiamiento a la investigación, apoyo de la academia para buscar procesos más limpios que no afecten el medio ambiente; con ello, posiblemente se pueda patentar innovaciones importantes que beneficien a la comunidad.

Lograr que, en las acciones de urbanismo y construcción, se vincule criterios y prácticas sostenibles, acciones que pueden contemplar el desarrollo de prácticas sostenibles con actividades relacionadas como investigación, innovación, desarrollo tecnológico e implementación de guías técnicas para el urbanismo y construcción sostenible.

Promover su implementación en los proyectos de edificación de carácter público y/o privado en la ciudad. Acciones como: desarrollo, actualización, articulación normativa y definición de modelos de gestión, definición y operación de un esquema de incentivos que promuevan la aplicación de criterios y prácticas de construcción sostenible, así como la definición de fuentes o modelos de financiación por parte del gobierno.

Impulsar la construcción haciendo uso de los incentivos fiscales para garantizar la continuidad de programas de vivienda, condiciones necesarias para la inversión, asegurando que los proyectos urbanísticos

cuenten con seguridad jurídica y reglas estables en materia de actuaciones administrativas, decisiones judiciales, directrices de ordenamiento territorial, disposiciones ambientales, articulación institucional y costo regulatorio.

Es importante que el sector se mantenga actualizado en materia tributaria, no solo porque evita la disminución de las finanzas mediante el pago de sanciones innecesarias, sino porque la norma instaura incentivos fiscales como beneficios, descuentos y deducciones a los cuales puede acogerse para aminorar su carga impositiva y obtener mayor liquidez.

## Referencias

Abbamonte, G. (2009). *Principios de derecho de la hacienda pública*. Editorial Temis.

Acevedo, H., Vásquez, A. y Ramírez, D. (2012). Sostenibilidad: actualidad y necesidad en el sector de la construcción en Colombia. *Gestión y Ambiente, 15*(1), 105-117.

Acosta, D. (2007). *Cartilla práctica. Impuesto de renta*. Editorial Kimpres Ltda.

Acosta, L.J., Mejía, C.A., Montoya, J.E. y López, J.C. (2014). ¿Han sido eficientes y exitosas las reformas tributarias en Colombia en el período 1990-2009? *Perfil de Coyuntura Económica,* (20), 87-126.

Alcaldía de Pasto. (2019). Estatuto Tributario Municipal de Pasto. Acuerdo 046 de 2017, modificado por los Acuerdos No. 059 de 2018, 022 de 2019 y 054 de 2019.

Araque, C., Araque, D., Varón, L. y Dussán, W. (2017). *Nueva Reforma Tributaria Ley 1819 de 2016 Explicada*. Grupo Editorial Nueva Legislación S.A.S.

Arteaga, A. y Mora, N. (2014). Las pequeñas y medianas empresas latinoamericanas en la economía y la importancia de la planeación estratégica. *Revista UNIMAR*, 32(1), 153-165.

Avalos, J., Puente, M., Viñán, J. y Carrasco, V. (2017). *Elementos de ingeniería administrativa*. Editorial Politécnica ESPOCH.

Ayala, N. y Solano Y. (2020). *Implementación de la planeación tributaria en pequeñas y medianas empresas del sector de la construcción de inmuebles y edificaciones de Bucaramanga, Santander* [Tesis de Especialización, Universidad de Bucaramanga]. https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/29153/2020SolanoYury.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Ballesteros, L. (2017). Indicadores financieros. *Análisis Financiero.* https://analisisfinancieroblog.wordpress.com/2017/04/26/indicadores-financieros/

Bautista, J.A. (2014). Los beneficios tributarios en el impuesto de renta: Análisis de sus determinantes técnicos y su impacto fiscal. https://cedetrabajo.org/wp-content/uploads/2014/11/Beneficios-Tributarios_Final_11nov14.pdf

Blandez. M.G. (2016). *Proceso Administrativo*. Editorial Digital UNID.




Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL). (2019a). Informe de Gestión. https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Informe%20de%20Gesti%C3%B3n%202019-2020.pdf

Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL). (2019b). Tendencias de la construcción: Economía y Coyuntura sectorial. eD. 16. https://camacol-new.demodayscript.com/sites/default/files/descargables/Tendencias%20de%20la%20Construcci%C3%B3n%2016.pdf

Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL) Nariño. (2019c). Comunicado de rueda de prensa de Camacol Nariño. https://camacolnarino.org/comunicado-rueda-prensa-camacol-narino/

Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL). (2020a). Informe de Gestión 2019-2020.https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Informe%20de%20Gesti%C3%B3n%202019-2020.pdf

Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL). (2020b). Informe de actividad edificadora diciembre de 2020. https://camacol.co/sites/default/files/info-sectorial/IAE%20Diciembre%20VF.pdf

Cámara de Comercio de Pasto. (2017). Como estuvo la economía en 2017. *Boletín Económico*, (8).

Centro Interamericano Jurídico Financiero (CIJUF). (2018). Ingresos originados por extinción de la obligación por condonación. Oficio N.º 001669 25-09-2018-DIAN. https://cijuf.org.co/normatividad/oficio/2018/oficio-001669.html

Chiavetano, I. (2007). *Introducción a la teoría general de la administración* (7.ª ed.). Mc Graw Hill Interamericana.

Chiavetano, I. (2008). *Gestión del talento humano* (3.ª ed.). McGraw-Hill/Interamericana Editores, S.A.

Consejo de Estado. (2007). 25000-23-27-000-2004-00664-01(16310). https://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/PDF/25000-23-27-000-2004-00664-01(16310).pdf

Constitución Política de Colombia. [Const.]. Art. 338 y 363. 7 de julio de 1991 (Colombia).

Cuellar, D. (2018). *Diagnóstico financiero del sector de la construcción en Colombia CIIU 4111* [Tesis de Pregrado, Universidad Santiago de Cali] https://bibliotecadigital.univalle.edu.co/xmlui/bitstream/handle/10893/13087/CB-0591669.pdf?sequence=1

Decreto 624 de 1989. (1989, 30 de marzo). Presidencia de la República de Colombia. https://www.cancilleria.gov.co/sites/default/files/tramites_servicios/pasaportes/decreto-624-1989.pdf




Decreto 1372 de 1992. (1992, 20 de agosto). Presidencia de la República de Colombia. https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1275292

Decreto 358 de 2000. (2000, 6 de marzo). Presidencia de la República de Colombia. https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1081211

Decreto 074 de 2013. (2013, 23 de enero). Presidencia de la República de Colombia. https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/1702949

Decreto 1625 de 2016. (2016, 11 de octubre). Presidencia de la República de Colombia. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=83233

Decreto 1467 de 2019. (2019, 13 de agosto). Presidencia de la República de Colombia. https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%201467%20DEL%2013%20DE%20AGOSTO%20DE%202019.pdf

De la Hoz, B., Ferrer, M.A., De la Hoz, A. (2008). Indicadores de rentabilidad: herramientas para la toma decisiones financieras en hoteles de categoría media ubicados en Maracaibo. *Revista de Ciencias Sociales (Ve), 14*(1), 88-109.

Del Moral, C. (2011). Accesibilidad al patrimonio histórico protegido. *Accesibilidad universal y diseño para todos. Arquitectura y urbanismo, 47*(5), 140-163.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2015). Informe de Gestión. https://www.dane.gov.co/files/control_participacion/rendicion_cuentas/Informe_gestion_2015_DANE_FONDANE.pdf

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2016). Informe de coyuntura económica Regional. https://www.dane.gov.co/files/icer/2015/ICER_Narino2015.pdf

De Tena, R. (29 de noviembre de 2018). Consejos para hacer un diagnóstico financiero de tu empresa. *Diagnóstico financiero*. holded.com/es/blog/consejos-para-hacer-un-diagnostico-financiero-de-tu-empresa

Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN). (1998). Consulta 54252. pwcimpuestosenlinea.co/Repositorio%20PwC/PDF/Doctrina/DIAN/Conceptos/1998/CON-075502-98-D.pdf

Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN). (2018a). Concepto 000829. https://cijuf.org.co/normatividad/concepto/2018/concepto-000829.html-0

Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN). (2018b). Concepto 1829. https://cijuf.org.co/normatividad/concepto/2018/concepto-1829.html

Duque, O. (2018). *Procesos Administrativos*. Fundación Universitaria del Área Andina.

Escudero M. (2011). *Gestión comercial y servicio de atención al cliente*. Ediciones Paraninfo, SA.

Estupiñán, R. (2020). *Análisis Financiero y de Gestión* (3.ª ed.). Ecoe Ediciones.

Fajardo, M. y Soto, C. (2017). *Gestión Financiera Empresarial.* Editorial UTMACH.

Fundación para la Educación Superior y el Desarrollo (Fedesarrollo). (2020). Informe mensual del mercado laboral. https://www.repository.fedesarrollo.org.co/bitstream/handle/11445/3881/IML_Enero_2020.pdf

Franco, M. y Urbano, D. (2019). Caracterización de las pymes colombianas y de sus fundadores: un análisis desde dos regiones del país. *Estudios Gerenciales*, 35(150), 81-91. https://doi.org/10.18046/j.estger.2019.150.2968

García, C., Vallejo, G., Higgins, M.L. y Escobar, E.M. (2016). *El Acuerdo de París. Así actuará Colombia frente al cambio climático*. WWF-Colombia.

González, D.C. (2017). La contratación laboral en el sector de la construcción en Colombia: ¿ventajas para quién? *Escenarios, Empresa y Territorio, 6*(7), pp. 57-72. http://repositorio.esumer.edu.co/jspui/handle/esumer/328

Guerrero, J.C., Jiménez, R.A., Córdoba, D., Delgado, A. y Hormaza, D. (2017). Análisis de la problemática en el uso de las TIC en las pequeñas, medianas y grandes empresas de los sectores: agropecuario, industrial y público de Pasto. *Boletín Informativo CEI*, 4(1).

Gutiérrez-Leefmans, C. y Nava-Rogel, R.M. (2016). Mercadotecnia digital y las pequeñas y medianas empresas: revisión de la literatura. *Revista Venezolana de Información, Tecnología y Conocimiento*, 13(1), 45-61.

Gutiérrez, J.A., Vega, J.D., y Osorio, S. (2019). Mecanismos de financiación y gestión de recursos financieros del sector de la construcción, infraestructura y megaproyectos en Colombia. *Universidad & Empresa, 21*(36), 119-148. 10.12804/REVISTAS.UROSARIO.EDU.CO/EMPRESA/A.6191

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación* (6.ª ed.). McGraw-Hill / Interamericana Editores, S.A. de C.V.

Insignares, R. (2010). *Curso de derecho tributario, procedimiento y régimen sancionatorio*. Universidad del Externado de Colombia.

Kottler, P. y Armstrong, G. (2013). *Fundamentos de Marketing*. (11.ª ed.). Pearson Educación.

Leal, A.C. (2018). El impuesto al valor agregado. Tributo sobre el pago de bienes y servicios. https://www.siigo.com/blog/empresario/que-es-el-iva/

Legis. (2012). *Estatuto Tributario* [ET]. Editorial Legis.

León, A. y Varela, M. (2011). La rentabilidad como fuente de crecimiento y sostenibilidad en el entorno empresarial. *Ciencias Económicas, 29*(1), 531-544.

León, O. (2009). *Administración Financiera - Fundamentos y Aplicaciones*. Editorial Bernalibros S.A.S.

Lemus, J.A. y Carrascal, F.A. (2017). La responsabilidad social empresarial prescinde de los beneficios tributarios colombianos. *Revista INGENIO UFPSO*, (13), 85-95.

Ley 49 de 1990. (1990, 28 de diciembre). Congreso de la República de Colombia. https://www.lexbase.co/lexdocs/indice/1990/l0049de1990

Ley 6.ª de 1992. (1992, 30 de agosto). Congreso de la República de Colombia. https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1561979

Ley 223 de 1995. (1995, 20 de diciembre). Congreso de la República de Colombia. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=6968

Ley 361 de 1997. (1997, 7 de febrero). Congreso de la República de Colombia. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=343





Ley 397 de 1997. (1997, 7 de agosto). Congreso de la República de Colombia. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=337

Ley 432 de 1998. (1998, 29 de enero). Congreso de la República de Colombia. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=3701

Ley 488 de 1998. (1998, 24 de diciembre). Congreso de la República de Colombia. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=187

Ley 546 de 1999. (1999, 23 de diciembre). Congreso de la República de Colombia. https://www.redjurista.com/Documents/ley_546_de_1999_congreso_de_la_republica.aspx#/

Ley 633 de 2000. (2000, 29 de diciembre). Congreso de la República de Colombia. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=6285

Ley 788 de 2002. (2002). Congreso de la República de Colombia. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=7260

Ley 789 de 2002. (2002, 27 de diciembre). Congreso de la República de Colombia. http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0789_2002.html

Ley 863 de 2003. (2003, 29 de diciembre). Congreso de la República de Colombia. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=11172

Ley 1111 de 2006. (2006, 27 de diciembre). Congreso de la República de Colombia. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=22580

Ley 1370 de 2009. (2009, 30 de diciembre). Congreso de la República de Colombia. https://funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=38426

Ley 1379 de 2010. (2010, 15 de enero). Congreso de la República de Colombia. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=38695

Ley 1430 de 2010. (2010, 29 de diciembre). Congreso de la República de Colombia. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=41063

Ley 1537 de 2012. (2012, 21 de junio). Congreso de la República de Colombia. https://www.minvivienda.gov.co/normativa/ley-1537-2012

Ley 1607 de 2012. (2012, 26 de diciembre). Congreso de la República de Colombia. https://www.redjurista.com/Documents/ley_1607_de_2012_congreso_de_la_republica.aspx#/

Ley 1715 de 2014. (2014, 14 de mayo). Congreso de la República de Colombia. http://www.upme.gov.co/Normatividad/Nacional/2014/LEY_1715_2014.pdf

Ley 1739 de 2014. (2014, 23 de diciembre). Congreso de la República de Colombia. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=60231

Ley 1819 de 2016. (2016, 29 de diciembre). Congreso de la República de Colombia. Diario Oficial No. 50.101. http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1819_2016.html.

Ley 1943 de 2018. (2018, 28 de diciembre). Congreso de la República de Colombia. https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/30036049

Ley 1955 de 2019. (2019, 25 de mayo). Congreso de la República de Colombia. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=93970

Ley 2010 de 2019. (2019, 27 de diciembre). Congreso de la República de Colombia. https://www.redjurista.com/Documents/l._2010_de_2019.aspx#/

Luna, A.C. (2014). *Proceso Administrativo*. Editorial Patria.

Mankiw, N.G. (2006). *Macroeconomía* (Trad. M.E. Rabasco y L. Toharia) (6.ª ed.). Worth Publishers.

Martín, M.L., Cruz, I. y Rivera, D.D. (2016). Innovación, generación de capacidades tecnológicas y competitividad empresarial de MiPymes del sector manufacturero en la ciudad de Morelia. *Economía y Sociedad, 20*(35), 21-48.

Martínez, C. (1.999). *Administración de organizaciones* (2.ª ed.). Universidad Nacional de Colombia.

Maya, L., Portillo, J., Pérez, G. y Botina, D. (2018). Tasa efectiva de tributación del Impuesto de Renta de Pymes en Pasto, 2014-2015. *Revista UNIMAR*, 36(2), 57-74. https://doi.org/10.31948/unimar36-2.art4

Migueltorena, A. y Linares, S. (2019). Mercado del suelo urbano y producción del espacio residencial en la ciudad de Tandil, Argentina. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 12*(23). https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu12-23.msup

Ministerio de Protección Social. (2011). Código Sustantivo del Trabajo. https://www.ilo.org/dyn/travail/docs/1539/CodigoSustantivodelTrabajoColombia.pdf

Mogollón, O.I. y Peñuela, R.A. (2018). *Análisis del comportamiento de la construcción de viviendas de interés social en Colombia 2000 – 2018* [Tesis de Pregrado, Universidad de La Salle]. https://ciencia.lasalle.edu.co/administracion_de_empresas/1609

Mora, M. (2019). Opiniones fiscales: una mirada desde los administrados y administradores tributarios. Editorial UNIMAR

Münch, L. (2007). *Administración. Escuelas, proceso administrativo, áreas funcionales y desarrollo emprendedor*. Pearson Educación.

Münch, L. (2010). *Administración. Gestión organizacional, enfoques y proceso administrativo*. Pearson Educación.

Nava, M.A. (2009). Análisis financiero: una herramienta clave para una gestión financiera eficiente. *Revista Venezolana de Gerencia*, *14*(48), 606-628.

Oliveira, W. (2017). Los indicadores de productividad dan la medida exacta de la eficacia y eficiencia de los procesos en las empresas. https://www.heflo.com/es/blog/gestion-de-empresas/indicadores-productividad/

Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) y Oficina de Estadística de las Comunidades Europeas (Eurostat). (Trad. Grupo Tragsa) (2005). *Manual de Oslo: Guía para la recogida e interpretación de datos sobre innovación* 3.ª ed.). OCDE/European Communities.

Ortega, J.G., Piraquive, G., Hernández, G., Soto, C., Prada, S. y Ramírez, J.M. (2000). Incidencia fiscal de los incentivos tributarios. *Planeación y Desarrollo, 31*(3-4).

Parada, W.M. y Torres, S.L. (2020). *Ponderación de las amnistías y descuentos tributarios en el municipio de Cúcuta* [Tesis de Pregrado, Universidad Libre]. https://hdl.handle.net/10901/18612.

Prestan, C.J. (2017). Sector industrial en Colombia. Sub-sector construcción. https://www.gestiopolis.com/wp-content/uploads/2018/02/sector-construccion-colombia-p.pdf

Revista Dinero. (2017, 13 de febrero). Los sectores económicos que más crecerán en Colombia en 2017. https://eduvirtual.cuc.edu.co/moodle/mod/url/view.php?id=278163

Revista Semana. (2015, 27 de febrero). Las 12 tributarias de Colombia. https://www.semana.com/economia/articulo/cuantas-reformas-tributarias-ha-tenido-colombia/206248/

Reyes, T., Flores, J., Moreno, M., y De la Torre Cruz, M. (2020). *Estudios Exploratorios en la Gestión Financiera y Tributaria*. Casia Creaciones, S.A. de C.V.

Robles, C.L. (2012). *Fundamentos de Administración Financiera*. Red Tercer Milenio S.C.

Ross, S., Westerfield, R. y Jaffe, J. (2010). *Fundamentos de finanzas corporativas* (9.ª ed.). McGraw-Hill.

Rubio, P. (2008). *Introducción a la Gestión Empresarial*. Instituto Europeo de Gestión Empresarial.

Sanabria, N., Rodríguez, G.J., Cervera, J.E. y Díaz, B.H. (Comp.). (2017). *Competitividad, innovación y Empresa*. Editorial Uniautónoma.

Sentencia C-465/93. (1993, 11 de noviembre). Corte Constitucional. (Jaime Araujo Rentería M.P). https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=49848

Sentencia C-748/09. (2009, 20 de octubre). Corte Constitucional (Rodrigo Escobar Gil Conjuez P). https://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2009/C-748-09.htm

Sentencia C-010/18. (2018, 7 de marzo). Corte Constitucional. (Gloria Stella Ortiz Delgado M.P). https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2018/C-010-18.htm

Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) y Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL). (2015). Proyecto de investigación del sector de la construcción de edificaciones en Colombia. https://repositorio.sena.edu.co/handle/11404/2532?show=full

Sistema de Información y Reporte Empresarial (SIREM). (2018). Información Financiera-NIIF, con corte a 31 de diciembre de 2018, de las empresas requeridas por la Superintendencia de Sociedades. supersociedades.gov.co/Noticias/Paginas/2019/Informacion-financiera-del-Estado-de-Situacion-Financiera,-Estado-de-Resultado-Integral,-Otro-Resultado-Integral-y-el-Flujo.aspx

Stoner, J., Freeman, E. y Gilbert, D. (1996). *Administración* (6.ª ed.). Prentice-Hall Hispanoamericana S.A.

Taylor, F. (1971). *Principios de la administración científica*. Herrero Hermanos.

Velásquez, J.S. (2020). *Creación de empresa. Creación de empresa de construcción que emplee LEAN Construction en Villavicencio* [Tesis de Pregrado, Universidad Santo Tomás]. https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/27968/2020johanvelasquez?sequence=1

Vélez-Pareja, I., Tham, J. y Castilla, P.F. (2021). Finanzas Corporativas y Decisiones de Inversión. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3758521




# Apéndice A

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**Sistema de Información y reporte empresarial (SIREM), 2018**

**F4111 - Construcción de edificios residenciales - 40 NIIF Pymes - Individuales**

**31/12/2018**

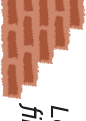
**Cifras en miles de pesos**

| Razón social de la sociedad | Trujillo Serrano & Cia En C | Constructora Enríquez Asociados SAS | Victoria Administradores SAS | Doyca Construcciones SAS | Constructora Valle De Atriz SAS | Rivas Mora Construcciones S.AS. | Cadinco SAS | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 784.165 | 468.772 | 15.733 | 462.526 | 1.843.618 | 11.438.961 | 820.543 | 15.834.318 |
| Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar corrientes | 2.103.072 | 25.390.840 | 178.636 | 4.288.435 | 1.696.248 | 6.201.738 | 1.338.939 | 41.197.908 |
| Inventarios corrientes | | | 1.156.284 | 3.043.737 | | 3.787.049 | 120.000 | 8.107.070 |





| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Activos por impuestos corrientes, corriente | | 1.015.904 | 275.582 | | | 326.976 | 184.796 | 1.803.258 |
| Otros activos financieros corrientes | | | | | 30.391 | - | 12.969 | 43.360 |
| Otros activos no financieros corrientes | | | | | | 175.972 | - | 175.972 |
| Total activos corrientes distintos de los activos no corrientes | 2.887.237 | 26.875.516 | 1.626.235 | 7.794.698 | 3.570.257 | 21.930.696 | 2.477.247 | 67.161.886 |
| Propiedades, planta y equipo | 932.117 | 312.540.959 | 1.381.832 | 22.952.984 | 274.944 | 4.448.972 | 2.763.881 | 345.295.689 |
| Propiedades de inversión a valor razonable con cambios en resultados | 3.558.897 | | | | | 1.814.510 | - | 5.373.407 |
| Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar no corrientes | | | | | | 615.836 | - | 615.836 |
| Activos por impuestos diferidos | | | | 226.590 | | 98 | - | 226.688 |





| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Otros activos financieros no corrientes | | 26.777.484 | | | | - | - | 26.777.484 |
| Otros activos no financieros no corrientes | | | | 5.000 | | - | - | 5.000 |
| Total de activos no corrientes | 4.491.014 | 339.318.443 | 1.381.832 | 23.184.574 | 274.944 | 6.879.416 | 2.763.881 | 378.294.104 |
| Total de activos | 7.378.251 | 366.193.959 | 3.008.067 | 30.979.272 | 3.845.201 | 28.810.112 | 5.241.128 | 445.455.990 |
| Total provisiones corrientes | | | 25.706 | | 105.061 | 55.727 | - | 186.494 |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 174.560 | 15.636.646 | 996.079 | 8.867.211 | 592.848 | 19.081.844 | 2.136.638 | 47.485.826 |
| Pasivos por impuestos corrientes, corriente | 581.636 | 2.422.897 | 827 | 4.753.972 | 193.405 | 104.688 | - | 8.057.425 |
| Otros pasivos financieros corrientes | 5.861 | | 2.560 | 721.802 | - | - | - | 730.223 |
| Préstamos corrientes | | | 2.560 | 721.802 | - | - | - | 724.362 |
| Otros pasivos no financieros corrientes | 7.446 | 35.000.000 | 372.060 | 577.617 | 36.541 | 3.279 | - | 35.996.943 |





| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Total pasivos corrientes distintos de los pasivos mantenidos para la venta | 769.503 | 53.059.543 | 1.397.232 | 14.920.602 | 927.855 | 19.245.538 | 2.136.638 | 92.456.911 |
| Pasivos corrientes totales | 769.503 | 53.059.543 | 1.397.232 | 14.920.602 | 927.855 | 19.245.538 | 2.136.638 | 92.456.911 |
| Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar no corrientes | 1.304.102 | - | | - | 88.507 | - | - | 1.392.609 |
| Pasivo por impuestos diferidos | | - | 102.701 | 599.039 | - | 85.124 | - | 786.864 |
| Otros pasivos financieros no corrientes | | | | 15.761.031 | - | - | - | 15.761.031 |
| Parte no corriente de préstamos no corrientes | | | | 15.761.031 | - | - | - | 15.761.031 |
| Otros pasivos no financieros no corrientes | | 5.572.648 | | | - | - | - | 5.572.648 |
| Total de pasivos no corrientes | 1.304.102 | 5.572.648 | 102.701 | 16.360.070 | 88.507 | 85.124 | - | 23.513.152 |
| Total pasivos | 2.073.605 | 58.632.191 | 1.499.933 | 31.280.672 | 1.016.362 | 19.330.662 | 2.136.638 | 115.970.063 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Capital emitido | 1.000.000 | 317.700 | 1.000.000 | 500.000 | 401.000 | 800.000 | 60.000 | 4.078.700 |
| Prima de emisión | | 37.698.950 | | | | | | 37.698.950 |
| Otras participaciones en el patrimonio | 117.754 | 207.675.160 | | | | 1.980.394 | - | 209.773.308 |
| Superavit por revaluación | 39.435 | | | | | | | 39.435 |
| Otras reservas | 302.701 | 59.710.957 | 73.883 | 1.027.551 | | 622.858 | 30.000 | 61.767.950 |
| Ganancias acumuladas | 3.844.756 | 2.159.001 | 434.251 | - 1.828.951 | 2.427.839 | 6.076.198 | 3.014.490 | 16.127.584 |
| Patrimonio total | 5.304.646 | 307.561.768 | 1.508.134 | - 301.400 | 2.828.839 | 9.479.450 | 3.104.490 | 329.485.927 |
| Total de patrimonio y pasivos | 7.378.251 | 366.193.959 | 3.008.067 | 30.979.272 | 3.845.201 | 28.810.112 | 5.241.128 | 445.455.990 |

Fuente: SIREM (2018).

# Apéndice B

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

**Sistema de Información y reporte empresarial (SIREM), 2018**

**F4111 - Construcción de edificios residenciales - 40 NIIF Pymes - Individuales**

**31/12/2018**

**Cifras en miles de pesos**

| Razón social de la sociedad | Trujillo Serrano & CIA S En C | Constructora Enriquez Asociados SAS | Victoria Administradores SAS | Doyca Construcciones SAS | Constructora Valle De Atriz SAS | Rivas Mora Construcciones S.AS. | Cadinco SAS | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingresos de actividades ordinarias | 7.942.237 | 16.009.740 | 7.253.151 | 27.224.683 | 24.758.034 | 4.415.938 | 8.297.052 | 95.900.835 |
| Costo de ventas | 5.866.860 | | 6.595.379 | 18.532.308 | 19.419.957 | 1.031.875 | 3.800.515 | 55.246.894 |
| Ganancia bruta | 2.075.377 | 16.009.740 | 657.772 | 8.692.375 | 5.338.077 | 3.384.063 | 4.496.537 | 40.653.941 |
| Otros ingresos | - | 614.471 | 82.179 | 388.864 | 284.411 | - | 286.147 | 1.656.072 |
| Gastos de ventas | 34.953 | | 351.178 | 7.116.502 | - | 958.605 | 1.399.161 | 9.860.399 |
| Gastos de administración | 907.288 | 9.744.536 | 245.438 | 2.587.937 | 1.492.556 | 1.708.520 | 2.394.365 | 19.080.640 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Otros gastos | | 382.567 | 2.293 | - | 13.959 | 158.300 | 442.762 | 999.881 |
| Ganancia (pérdida) por actividades de operación | 1.133.136 | 6.497.108 | 141.042 | - 623.200 | 4.115.973 | 558.638 | 546.396 | 12.369.093 |
| Ingresos financieros | 1.937 | - | 454 | | - | 871.795 | - | 874.186 |
| Costos financieros | 53.110 | 2.698.106 | 36.244 | 1.292.612 | 130.055 | - | - | 4.210.127 |
| Ganancia (pérdida), antes de impuestos | 1.081.963 | 3.799.002 | 105.252 | - 1.915.812 | 3.985.918 | 1.430.433 | 546.396 | 9.033.152 |
| Ingreso (gasto) por impuestos | 399.088 | 1.640.001 | 34.353 | 25.181 | 1.487.782 | 360.412 | - | 3.946.817 |
| Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas | 682.875 | 2.159.001 | 70.899 | - 1.940.993 | 2.498.136 | 1.070.021 | 546.396 | 5.086.335 |
| Ganancia (pérdida) | 682.875 | 2.159.001 | 70.899 | - 1.940.993 | 2.498.136 | 1.070.021 | 546.396 | 5.086.335 |

Fuente: SIREM (2018).

# Presentación de las autoras



**Andrea Lorena Arteaga Flórez**
Grupo de Investigación CONTAR
Programa de Especialización en Alta Gerencia
Facultad de Ciencias Contables, Económicas y Administrativas
Universidad Mariana



**Ivannia Lilet Mayag Chud**
Grupo de Investigación CONTAR
Programa de Maestría en Gerencia y Auditoría Tributaría
Facultad de Ciencias Contables, Económicas y Administrativas
Universidad Mariana

# La industria de la construcción de vivienda: características administrativas, financieras y tributarias



Editorial
UNIMAR

Universidad Mariana
Calle 18 N. 34 San Juan de Pasto
http://editorial.umariana.edu.co/libros/index.php/editorialunimar